



VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA FINANCÍ

Ocenění vybrané nemovitosti  
Valuation of Selected Real Estate

Student: Jan Koválik

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Hana Janáčková, Ph.D.

Ostrava 2013

VŠB - Technická univerzita Ostrava  
Ekonomická fakulta  
Katedra financí

## Zadání bakalářské práce

Student: **Jan Koválik**  
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa  
Studijní obor: 6202R010 Finance  
Specializace: 00 Finance  
Téma: Ocenění vybrané nemovitosti  
Valuation of Selected Real Estate

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
  2. Charakteristika metod oceňování
  3. Popis vybrané nemovitosti
  4. Ocenění nemovitosti dle jednotlivých metod
  5. Vyhodnocení výsledků
  6. Závěr
- Seznam použité literatury  
Seznam zkratk  
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce  
Seznam příloh  
Přílohy


Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přep. a doplň. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.  
DLUHOŠOVÁ, Dana a kol. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 3. rozšíř. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 226 s. ISBN 978-80-86929-68-2.  
ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: CEDUK, 1996. 330 s. ISBN 80-902109-0-2.


Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Hana Janáčková, Ph.D.**

Datum zadání: 23.11.2012  
Datum odevzdání: 10.05.2013

  
Ing. Iveta Ratmanová, Ph.D.  
vedoucí katedry



  
prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová  
děkanka fakulty

*Prohlášení*

„Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracoval samostatně.“

.....

datum

.....

podpis

Tímto bych rád poděkoval vedoucí mé bakalářské práce Ing. Haně Janáčkové, Ph.D. za pomoc při vypracovávání, vedení, odborné a praktické rady. Zároveň chci poděkovat svým rodičům za podporu během studia.

1.	ÚVOD .....	4
2.	CHARAKTERISTIKA A ROZDĚLENÍ METOD OCEŇOVÁNÍ.....	6
2.1	Vymezení základních pojmů .....	6
2.1.1	Nemovitost .....	6
2.1.2	Pojmy .....	6
2.1.3	Cena.....	7
2.1.4	Hodnota .....	9
2.2	Metody oceňování .....	10
2.2.1	Porovnávací metoda .....	11
2.2.2	Výnosová metoda .....	16
2.2.3	Nákladová metoda.....	22
2.3	Shrnutí .....	28
3.	ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU NEMOVITOSTI.....	29
4.	OCENĚNÍ NEMOVITOSTI PODLE JEDNOTLIVÝCH METOD .....	30
4.1	Metoda porovnávací .....	30
4.2	Metoda výnosová.....	40
4.3	Metoda nákladová.....	43
4.4	Shrnutí.....	49
5.	VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ .....	50
6.	ZÁVĚR .....	51
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY .....	53
	SEZNAM ZKRATEK .....	55
	PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE .....	58
	SEZNAM PŘÍLOH.....	1
	PŘÍLOHY 1	

# 1. ÚVOD

Nemovitost je podle občanského zákoníku definována jako pozemek nebo stavba spojená se zemí pevným základem. Předmětem obchodování jsou práva spojená s nemovitostmi. Nemovitost je možné držet, užívat plodů z ní a pronajímat.

V případě, kdy se nemovitost stane předmětem např. darování, dědění, prodeje či zástavou při poskytnutí úvěru bankou nebo zvažujeme-li její prodej, je nezbytné provést ocenění této nemovitosti.

Oceňování nemovitostí je samostatná vědní disciplína, kterou může vykonávat fyzická nebo právnická osoba, která má příslušnou licenci a náležitou odbornou způsobilost. Oceňování nemovitostí je v České republice právně vymezeno dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb. U vybraných pojmů jsou také použity předpisy ze zákona o vlastnictví bytů č. 72/1994 Sb., občanského zákoníku, stavebního zákona včetně vyhlášky č. 501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území a také z katastrálního zákona.

Oceňování majetku může provádět pouze soudní znalec anebo odhadce majetku. Znalec vykonává svou činnost vymezenou zákonem č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících. Tento zákon umožňuje provádět oceňování osobám zapsaným do seznamu znalců anebo znaleckému ústavu. Na základě svého znaleckého oprávnění je znalcem vypracován znalecký posudek. Činnost odhadce je vykonávána s ohledem na zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání. Odhadce může být fyzickou anebo právnickou osobou. Odhadce je na základě oprávnění zmocněn vykonávat expertní a odhadní posudky.

Ocenění se využívá ke stanovení nebo zjištění obvyklé ceny nebo administrativní ceny. V dalších částech práce bude objasněno, že pojmy „cena“ a „hodnota“ nejsou zaměnitelné, a že existuje několik druhů cen a hodnot. Budou použity tři metody oceňování. Tyto metody se nazývají nákladová, porovnávací a výnosová.

Cílem této bakalářské práce je za použití třech zmíněných metod stanovit cenu obvyklou a na základě výsledků doporučit majiteli nemovitosti jak dále (v budoucnosti) naložit s nemovitým majetkem. Na nemovitost bude pohlíženo jako na aktivum, které může vytvářet neurčitý tok důchodu.

Tato práce je složena ze šesti kapitol a to tak, že v první kapitole je úvod, ve druhé kapitole jsou vysvětleny základní pojmy, které jsou používány pro oceňování nemovitostí, ve třetí kapitole jsou uvedeny důvody pro vybrání konkrétní nemovitosti, čtvrtá kapitola obsahuje praktickou část, ve

které budou použity oceňovací metody popsané v kapitole druhé. V páté kapitole je obsaženo vyhodnocení získaných výsledků z praktické části a také doporučení pro majitele nemovitosti. Poslední kapitola - závěr obsahuje shrnutí výsledků vzhledem ke stanovenému cíli bakalářské práce.



## 2. CHARAKTERISTIKA A ROZDĚLENÍ METOD OCEŇOVÁNÍ

V této kapitole jsou obsaženy a vysvětleny důležité pojmy a také obsahuje podrobný popis a vysvětlení jednotlivých metod oceňování. Je to tedy teoretická část práce, která bude následována částí praktickou.

Při vypracování této kapitoly jsem čerpal z publikací autorů Bradáč, Dluhošová a Zazvonil.

### 2.1 Vymezení základních pojmů

Pro naše účely je potřeba vymezit si některé základní pojmy, které se týkající oceňování nemovitostí se kterými budeme v této práci pracovat. Proto je důležité znát jejich význam.

#### 2.1.1 Nemovitost

*Občanský zákoník v platném znění definuje nemovitost podle §119 jako pozemky a stavby, které jsou se zemí spojeny pevným základem.*

Pozemkem se zde myslí část zemského povrchu. Pozemkem může být například vodní plocha nebo orná půda nebo trvalý porost. Trvalý porost může být porost užitkový, okrasný nebo plevelný a to za předpokladu, že jeho vegetační doba přesahuje dva roky. Jako takový je trvalý porost součástí pozemku a tudíž i samotné nemovitosti.

Nemovitost je stavba, která je se zemí spojena pevným základem. Pokud tomu tak není, může se jednat stavbu, ale ne o nemovitost.

#### 2.1.2 Pojmy

*Dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku jsou předmětem ocenění následující položky:*

##### **Stavby**

*Stavby pro naše účely rozlišování členíme na stavby pozemní, kterými mohou být budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a navenek převážně uzavřené obvodovými stěnami a střešními konstrukcemi s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory a také venkovní úpravy, mezi které patří stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými jsou stavby vodní, dopravní a kanalizace, stavby pro rozvod energií a vody, komíny, věže, stožáry, plochy a úpravy územní, studny a další stavby speciálního charakteru, vodní nádrže, rybníky a jiné stavby.*

## **Byty a nebytové prostory**

Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení a jeho součástí a příslušenství, zatímco nebytový prostor je místnost nebo soubor místností včetně příslušenství určených k jiným účelům než k bydlení.

## **Pozemky**

Pozemky členíme na zemědělské, lesní a stavební pozemky, dále také na pozemky, které jsou evidovány v katastru nemovitostí jako vodní toky a vodní nádrže, a také jiné pozemky, kterými jsou například hospodářsky nevyužitelné pozemky a neplodná půda, jako je např. rokлина, mez s kamením, močál, bažina, ochranná hráz.

## **Trvalé porosty**

Mezi trvalé porosty řadíme porosty lesní, ovocné dřeviny, vinnou a chmelovou révu a také okrasné rostliny.

### **2.1.3 Cena**

*Tento pojem je používán pro nabízenou, požadovanou nebo skutečně zaplacenou částku za služby nebo zboží. Může nebo nemusí mít vztah k hodnotě, kterou věci přisuzují jiné osoby. V současnosti je na území ČR cena stanovena oceněním podle zvláštního předpisu nebo dohodou.*

*Cenou se rozumí peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží nebo částka zjištěná podle zvláštního předpisu k jiným účelům než k prodeji. Existuje více druhů cen, které zde budou podrobněji vysvětleny. Bude se jednat o cenu obvyklou, cenu zjištěnou, cenu pořizovací, cenu reprodukční a také o jednotkovou (základní) cenu (Zazvonil, 1996).*

## **Obvyklá cena**

Též obecná anebo tržní je taková cena, za kterou je možno danou anebo podobnou věc koupit v příslušném místě a čase. Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku v §2 definuje obvyklou cenu následovně: „Majetek a služba se oceňují obvyklou cenou, pokud tento zákon nestanoví jiný způsob oceňování. Obvyklou cenou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodejích stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například stav tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobní poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi

*prodávajícím a kupujícím. Zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přiřkládaná majetku nebo službě vyplývajícího z osobního vztahu k nim.“*

### **Cena zjištěná**

Též nazývána jako cena administrativní nebo úřední, se myslí cena, která byla zjištěna pomocí cenového předpisu. V současnosti je tento předpis zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), který nabyl účinnosti dnem 1. 1. 1998.

*Zákon č. 151/1997 Sb., specifikuje případy, ve kterých je možno cenový předpis uplatnit: Zákon platí také tehdy, je-li tak stanoveno příslušným orgánem v rámci jeho oprávnění anebo dojde-li k dohodě mezi stranami. Tento zákon se netýká stanovování cen a také se nevztahuje na ocenění přírodních zdrojů s výjimkou lesů. Ustanovení v tomto zákoně nejsou použita v tom případě, kdy je zvláštním předpisem stanoven jiný způsob oceňování a při převádění majetku podle zvláštního předpisu (zákon o velké privatizaci a zákon o půdě).*

Zákon je předpis obecný a rámcový, ve kterém jsou uvedeny zásady, které je třeba dodržovat při oceňování.

*Cenu koupě anebo prodeje je možno sjednat cestou dohody a to v libovolné výši bez ohledu na předpis. V případě, kdy je cena plně nebo částečně hrazena ze zdrojů státního rozpočtu, fondu náležícímu státu anebo jiných státem spravovaných prostředků je cena nemovitosti omezena horní hranicí. V tomto případě nemá Ministerstvo právo stanovit cenu odchylně.*

### **Cena pořizovací**

Také označována cenou historickou, jedná se o takovou cenu, za kterou by bylo možno pořídit věc v době jejího vzniku bez odpočtu opotřebení (zejména u staveb je to cena v době kdy byly postaveny). S touto cenou se velmi často setkáváme v účetnictví. V zákoně o účetnictví č. 563/1991 Sb., je definována v §25 odst. 4 písm. a) jako „cena, za kterou byl majetek pořízen a náklady s jeho pořízením související.“

### **Cena reprodukční**

Touto cenou se rozumí cena, za kterou bychom mohli podobnou anebo stejnou novou věc koupit v době ocenění, bez odpočtu opotřebení. Reprodukční cenu můžeme zjistit několika způsoby a to položkovým rozpočtem, s pomocí nákladové kalkulace, anebo za pomoci agregovaných položek. Nejčastěji však použijeme Technicko-hospodářské ukazatele (THU), kterými jsou např. jednotková cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru nebo 1 m<sup>2</sup> zastavěné plochy.

## **Jednotková cena**

Také základní cena, myslí se tím cena za jednotku ( $m^3$ ,  $m^2$ , m, ks, ha). Podle vyhlášky č. 3/2008 v platném znění předpisu č. 364/2010 Sb., je jednotková cena „cenou takovou, která je stanovena předpisem pro objekt standardního provedení.“ Upravíme-li základní cenu pomocí různých přírážek anebo koeficientů, získáme základní cenu upravenou.

### **2.1.4 Hodnota**

*Bradáč (2008, s. 47) definuje tento pojem takto: „Hodnota není skutečně zaplacenou, požadovanou nebo nabízenou. Je to ekonomická kategorie, vyjadřující peněžní vztah mezi zbožím a službami, které lze nakoupit, na straně jedné a kupujícími na straně druhé. Při stanovení hodnoty se jedná o odhad. Podle ekonomické koncepce hodnota vyjadřuje užitek, prospěch vlastníka služby nebo zboží k datu, k němuž se odhad hodnoty provádí. Existuje řada hodnot podle toho, jak jsou definovány, jaké vlastnosti věci vyjadřují (např. věcná hodnota, výnosová hodnota, střední hodnota, tržní hodnota ap.), přitom každá z nich může být vyjádřena zcela jiným číslem. Při ocenění je proto vždy zcela přesně definovat, jaká hodnota je zjišťována.“*

#### **Věcná hodnota**

*Bradáč (2008, s. 51) tvrdí, že „Věcná hodnota je dána reprodukční cenou věci, sníženou o opotřebení, které odpovídá průměrnému opotřebení věci stejně staré a používané se stejnou intenzitou, posléze sníženou o náklady na opravy vážných závad, znemožňujících začít věc okamžitě používat. Zákon o účetnictví č.563/1991 Sb., ji definuje jako cenu, za kterou by byl majetek pořízen v době, ve které se o něm účtuje. Je to cena obdobná, kterou bychom zjistili při užití nákladového způsobu ocenění.“*

#### **Výnosová hodnota**

S výnosovou hodnotou se pojí pojmy jako kapitalizovaná míra zisku a kapitalizovaný zisk. Předpokládáme-li dlouhodobé stabilní výnosy z nájemného, můžeme výnosovou hodnotu přirovnat k částce, kterou bychom museli složit při dané úrokové míře tak, že důchod v podobě úroků z této částky byl stejný jako čistý výnos z nemovitosti. Rozumíme tím sumu všech čistých příjmu plynoucích z nemovitosti a to dokonce při kolísajících příjmech v průběhu vybraného období. Vypočítá se jako dosažené nebo dosažitelné roční nájemné, které snížíme o roční provozní náklady. Součástí těchto nákladů jsou samozřejmě položky jako odpisy, průměrné náklady na údržbu, zaplacení daně z nemovitosti, uhrazené pojištění, správní náklady atd.

Není úplně vhodné používat úrokovou míru, abychom vyjádřili hodnotu nemovitosti zejména v době zvýšené inflace a také v případě regulace nájemného, obzvláště za předpokladu, kdy nevíme a nemůžeme odhadnout, jaký vývoj nájemného můžeme očekávat. Stavební dodávky výrazně ovlivňují věcnou hodnotu staveb. Obecně můžeme říci, že cena stavby roste rychleji než peněžní částka spolu s úroky uložená u peněžního ústavu. Je třeba ovšem myslet na likviditu – tj. na rychlost s jakou je možno proměnit aktivum v podobě nemovitosti na pohotové peněžní prostředky.

### **Porovnávací hodnota**

Je to hodnota, kterou zjistíme tím, že porovnáváme hodnotu námi oceňované nemovitosti spolu s cenami podobných nemovitostí, které jsou anebo v poslední době byly nabízeny a kupovány na nemovitostním trhu. Můžeme říct, že porovnávací hodnota cenou odpovídá obdobné nemovitosti s přihlédnutím k odlišnostem a časovému posunu.

Tyto tři hodnoty se zjišťují za pomoci základních oceňovacích metod a ještě se k nim budeme vracet. Pro práci týkající se oceňování majetku jsou výše uvedené pojmy klíčové. Je třeba dávat pozor abychom, pouhým zaměněním slov neuvedli nebo netvrdili něco, co není pravda anebo vůbec neodpovídá skutečnosti.

## **2.2 Metody oceňování**

Tato část se zabývá obecnými poznatky týkajícími se oceňování staveb bez vázanosti ke konkrétnímu oceňovacímu předpisu. Metody zde zmíněné jsou podloženy platnými a běžně používanými postupy ačkoli jejich použití není závazným podle žádného oceňovacího legislativního předpisu platného v ČR.

Je několik způsobů, jak lze přistoupit k problematice oceňování nemovitostí. Zvolená metoda nebo přístup záleží na konkrétním případě oceňování. Samotné oceňování staveb se dělí na ocenění dle cenových předpisů a ocenění tržní, které se dále člení na hlediska nákladové, porovnávací a výnosové.

Chceme-li ocenit rodinný dům, rekreační chatu a chalupu, rekreační domek, bytové a nebytové jednotky, garáž a stavby, u kterých se provádí stavební úpravy, je povinností použít metodu nákladovou. Je-li to potřeba, anebo v případě neexistence nemovitostního trhu konkrétního typu je nutné provést odhad tržní ceny metodou váženého průměru.

Pokud u vybrané nemovitosti a v její oblasti existuje trh zároveň spolu s dostupnými údaji, využije se metoda porovnávací. Podkladem pro porovnávací způsob oceňování může být kupní cena nemovitosti.

Předpokládá-li se možný pronájem vybrané nemovitosti ve vybraném místě v době oceňování, je použita metoda výnosová.

### **Obecné informace týkající se výše uvedených metod**

Pro zjištění ceny staveb lze použít různé způsoby a různá hlediska. Stavební náklady vynaložené na samotnou stavbu jsou jedním z nich. Jsou-li náklady stanoveny k datu, kdy byla stavba postavena, hovoříme o ceně pořizovací. Stanovujeme-li náklady k době, kdy byla nemovitost oceněna, hovoříme o reprodukční pořizovací ceně. Současně platný oceňovací předpis celý tento postup nazývá **ocenění nákladovým způsobem**.

Druhou možností, jak lze zjistit cenu je **metoda porovnávací**. Touto metodou se porovnávají inzerované nebo už realizované koupě a prodeje obdobných anebo stejných nemovitostí podle vhodných požadavků.

Třetí možností je **výnosová metoda**. V tomto případě se abstrahuje od nákladů na realizaci stavby a předmětem zájmu se stávají výnosy, období, během kterého je možno těchto výnosů dosahovat, a náklady potřebné k jejich zajištění. V tomto případě je potřeba mít přesnou představu o tom, které náklady na nemovitost jsou pro požadovaný výnos nezbytné.

#### **2.2.1 Porovnávací metoda**

Nazývána také jako komparativní nebo srovnávací.

Podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, jedním ze způsobů oceňování je porovnávací způsob, který vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji; je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.

*Bradáč (2009) navrhuje provést ocenění porovnáním s obdobnými, k datu ocenění volně prodávanými věcmi, na základě řady hledisek:*

- *Druhu a účelu věci,*
- *Materiálu,*
- *Kvality provedení,*
- *Podmínek výroby (kusová, sériová apod.),*
- *Technického stavu (opotřebení, stav údržby, vady),*
- *Opravitelnosti,*
- *Dostupnosti náhradních dílů,*
- *U nemovitostí dále jejich velikost, využitelnost, umístění a projevy okolí.*

*U věcí movitých je cenové porovnání jednodušší vzhledem k tomu, že jsou vyráběny a prodávány zpravidla sériově, ve větším počtu. Existuje rozsáhlejší trh a v důsledku toho jsou známy ceny movitých věcí nových a obvykle i použitých. Jen malou část movitých věcí tvoří takové, jež nejsou předmětem trhu. Movité věci jsou dále víceméně volně přemístitelné, v důsledku čehož se jejich ceny ve velké oblasti příliš neliší.*

*Naproti tomu nemovitosti přemístitelné nejsou. Cena nemovitosti je velmi závislá na její poloze – nejvíce u nemovitostí obchodních, jen o něco méně u nemovitostí obytných, relativně málo u nemovitostí výrobních, u kterých je zase důležité dopravní spojení. Vliv polohy na cenu je třeba vždy mít na paměti, a pokud je to možné, je třeba porovnávat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných polohách; přitom i na jedné ulici s typovými rodinnými domy může být vliv okolí takový, že na různých koncích ulice budou ceny různé.*

*Další skutečností je, že stavby zpravidla nejsou totožné – velmi blízká podobnost bude zpravidla jen u bytů stejné kategorie a velikosti. I rodinné domy se budou lišit velikostí, vybavením. Vliv bude mít i technický stav domu – nový dům bude mít jistě cenu vyšší než stejný opotřeбенý, který potřebuje zvýšenou údržbu, případně i opravy většího rozsahu.*

*Je tedy při porovnávání brát v úvahu, nakolik jsou porovnávané nemovitosti podobné, jejich odlišnosti pak vyjádřit v ceně.*

*Dle Bradáče (2009) máme následující metody porovnávání:*

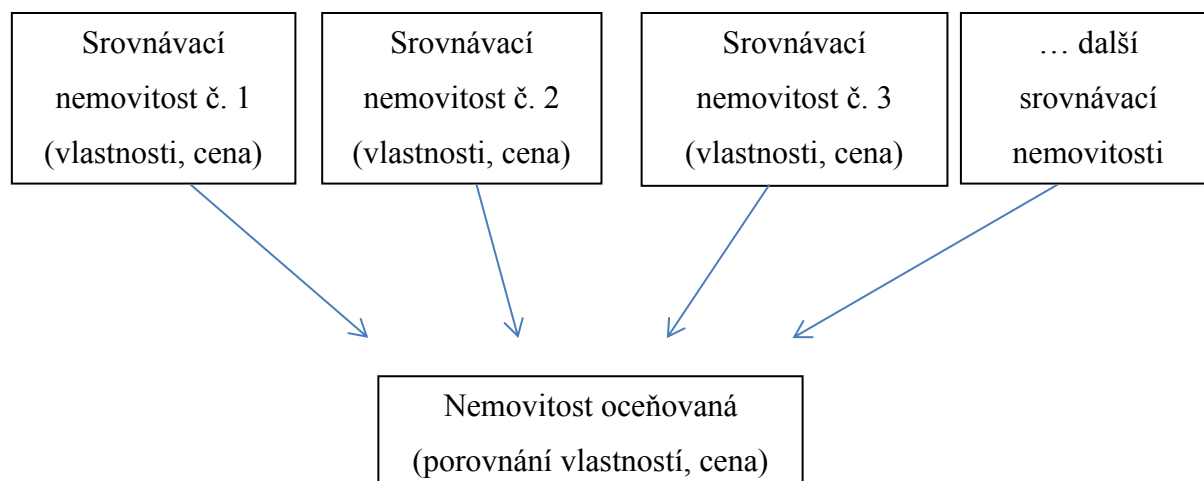
- *Metoda monokriteriální*
- *Metoda multikriteriální*
- *Metoda přímého porovnání*
- *Metoda nepřímého porovnání*
- *Porovnání nemovitostí jako celku*
- *Porovnání jednotkových tržních cen*
- *Cenové porovnání pomocí koeficientu prodejnosti*
- *Cenové porovnání podle oceňovacího předpisu*

### **Podrobnější popis metod porovnávání**

Pomocí metody monokriteriální je porovnávání prováděno pouze na základě jednoho kritéria (například velikosti). U multikriteriální metody je porovnávání prováděno na základě více kritérií.

Metoda přímého porovnání se provádí porovnáváním přímo mezi nemovitostmi srovnávacími a nemovitostí oceňovanou.

Obr. 2.1 Metoda přímého cenového porovnání

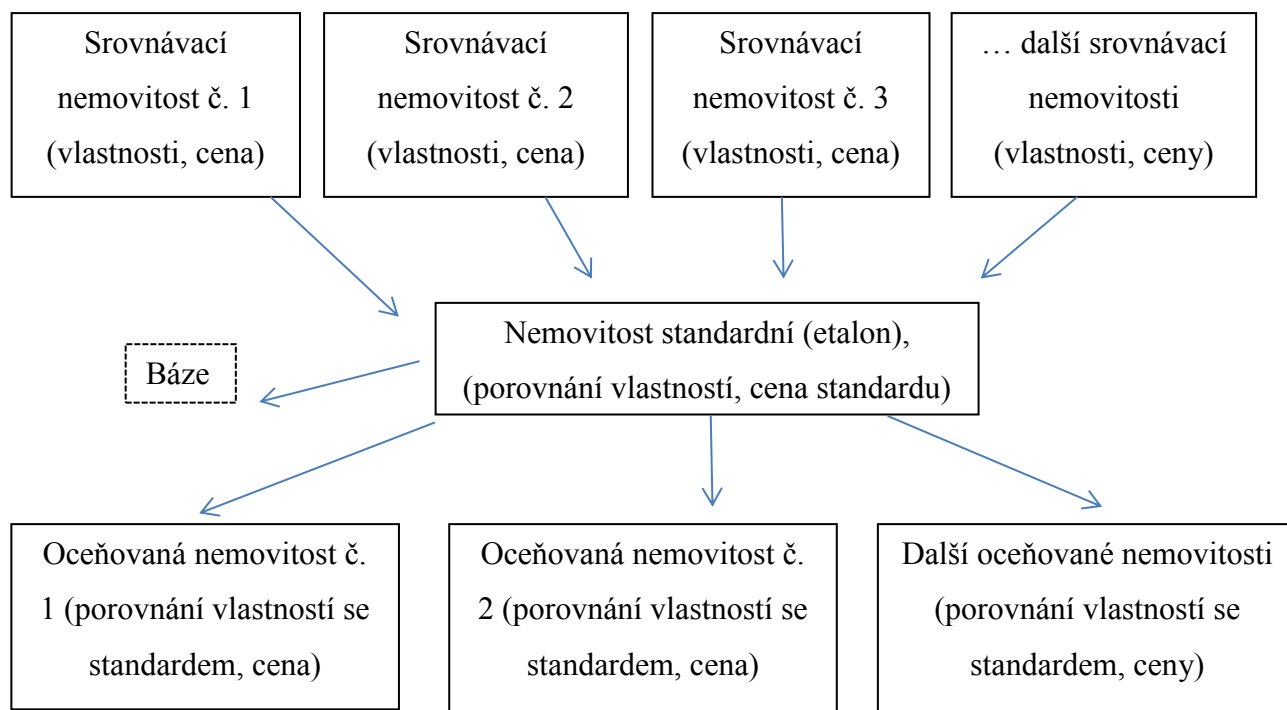


Zdroj: Bradáč, A., Teorie oceňování nemovitostí, CERM Brno, 2009, s. 328

### Metoda nepřímého porovnání

*Jak tvrdí Bradáč (2009, s. 328) „Těž „metoda bazická“, „metoda standardní ceny“. Metoda, při níž je oceňovaná nemovitost porovnávána se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou. Cena standardního objektu je přitom odvozena na základě zpracované databáze nemovitostí (jejich vlastností a cen). Viz dále metoda standardní tržní ceny (STC), metoda standardní jednotkové tržní ceny (SJTC).“*

Obr. 2.2 Metoda nepřímého porovnání (metoda bazická, metoda standardní ceny)



Zdroj: Bradáč, A., Teorie oceňování nemovitostí, CERM Brno, 2009, s. 329



Porovnání nemovitostí jako celku může být provedeno několika níže uvedenými způsoby.

**Porovnání odbornou rozvahou** je možno provést na základě srovnání s jinými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a výše uvedených zásad.

**Porovnání pomocí indexu odlišnosti** dle Bradáče (2009) je možno provést na základě srovnání s jinými nemovitostmi a jejich inzerovanými resp. skutečně realizovanými cenami, při zohlednění všech souvislostí a výše uvedených zásad. Na základě uvedených podkladů pak následuje zdůvodnění a uvedení buď odhadnuté ceny, nebo rozmezí, v němž by se přiměřená cena měla pohybovat. Pokud je možno provést srovnání nejméně se třemi obdobnými objekty shodných vnějších i vnitřních charakteristických znaků, porovnání jejich velikosti, polohy, jejich využití, technického stavu nemovitosti a jejich inzerovaných, resp. realizovaných cen, určí znalec srovnávací cenu na základě porovnání dostupných informací a svých odborných znalostí.

#### **Porovnání jednotkových cen (metoda SJTC)**

Bradáč (2004, s. 157, 158) tvrdí, že Metodika porovnání pomocí standardní jednotkové tržní ceny (SJTC) je založena na následující úvaze:

*Pro začátek předpokládejme, že existuje a je známa tržní cena za jednotku výměry (obestavěného prostoru, zastavěné plochy, podlahové plochy apod.) hlavní stavby průměrného provedení a opotřebení; nazvěme ji standardní jednotkovou tržní cenou (ozn. SJTC). Jako výměru použijeme takovou, která při změně má vliv na prodejní cenu nemovitosti.*

*Z této teoretické ceny vypočteme jednotkovou tržní cenu konkrétního oceňovaného objektu  $JTC_0$  pomocí indexu oceňovaného objektu  $I_0$ , který bude vyjadřovat tržní odlišnosti konkrétního objektu od standardu:*

$$JTC_0 = SJTC \cdot I_0 \quad (2.1)$$

*Poněvadž však standardní jednotková cena SJTC obdobných objektů není známa, je třeba ji odvodit. U konkrétního prodaného resp. v realitní inzerci nabízeného objektu (s přiměřeně upravenou požadovanou cenou) zjistíme dělením jeho tržní ceny výměrou jeho jednotkovou tržní cenu srovnávacího objektu  $JTC_s$  a za pomoci přiměřených kritérií index srovnávacího objektu  $I_s$ . Z jednotkové ceny  $JTC_s$  analogií s rovnicí vypočteme standardní jednotkovou tržní cenu  $SJTC_{Si}$  srovnávaného objektu odvozenou z objektu  $i$ :*

$$SJTC_{Si} = JTC_{Si} / I_{Si} \quad (2.2)$$

*Využitím více druhů jednotkových cen (všech dostupných a vhodných u konkrétního objektu) a informací z více realizovaných resp. inzerovaných objektů získává výsledek vyšší informační hodnotu; za použitelnou SJTC pak bereme průměr případně jinou zdůvodněnou hodnotu ze získaného souboru standardních jednotkových tržních cen SJTCsi.*

**Cenové porovnání pomocí koeficientu prodejnosti** může být realizováno dvojím způsobem a to pomocí indexového porovnání, kdy se porovnávání provádí násobením ceny objektu indexy, které mohou být dále složeny násobením jiných indexů anebo se porovnávání provádí Kimešovou srovnávací metodikou, kdy se snaží zjistit koeficient prodejnosti nemovitosti.

### **Nákladové ocenění s koeficientem prodejnosti**

*Ve vyhlášce č. 279/1997 Sb. bylo poprvé uvažováno i o zohlednění prodejnosti nemovitostí. V příloze č. 33 byly uvedeny koeficienty prodejnosti, získané ministerstvem financí z daňových přiznání k dani z převodu nemovitostí jako poměr ceny sjednané k ceně zjištěné nákladovým způsobem, ve stejné cenové úrovni (Bradáč, 2009).*

**Ocenění porovnávacím způsobem** podle vyhlášky č. 3/2008 Sb. po novele č. 456/2008 Sb.

Tato novela zavedla od 1. 1. 2009 mj. novou metodu pro oceňování staveb porovnávacím způsobem. Podle této metody se cena zjistí vynásobením počtu m<sup>3</sup> obestavěného prostoru stavby (u bytů počtu m<sup>2</sup> podlahové plochy) základní cenou upravenou indexem cenového porovnání. Index cenového porovnání se stanoví vynásobením dílčích indexů, a to:

- Indexu trhu  $I_T$ ,
- Indexu polohy  $I_P$  a
- Indexu konstrukce a vybavení  $I_V$ .

Rozčlenění na dílčí indexy umožňuje dle jejich stanovených hodnot posoudit kvalitu nemovitosti co do její prodejnosti, polohy a provedení. Hodnota jednotlivých znaků se zde stanoví začleněním do příslušného kvalitativního pásma, které odpovídá hodnocené nemovitosti.

Základem metody je následující postup:

- A) Zjistí se základní cena  $ZC$  z tabulky č. 1 příslušné přílohy podle druhu stavby,
- B) Zjistí se index trhu  $I_T$  z tabulky č. 1 přílohy č. 18a,
- C) Zjistí se index polohy  $I_P$  z tabulky č. 2 až 6 přílohy č. 18a,
- D) Zjistí se index konstrukce a vybavení  $I_V$  z tabulky č. 2 a příslušné přílohy podle druhu stavby,
- E) Vypočte se index cenového porovnání  $I$  ze vztahu:

$$I = I_T \times I_P \times I_V, \quad (2.3)$$

- F) Základní cena  $ZC$  se násobí indexem cenového porovnání  $I$  podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times I, \quad (2.4)$$

G) Základní cena upravená ZCU se násobí výměrou ( $m^3$  resp.  $m^2$ ).

V praktické části bude zjištěna cena nemovitosti porovnávacím způsobem pomocí výše popsané metody přímého cenového porovnání.

### 2.2.2 Výnosová metoda

*Hodnota nemovitosti, která se stanoví touto metodou, představuje čistě ekonomický pohled na její cenu. Jsou zde porovnávány dosažitelné zisky z nemovitosti, pořízené za určitou cenu, se zisky dosažitelnými ze stejné částky uložené na určitý úrok. Zisk z nemovitosti zde představuje zejména nájemné; kromě pronájmu bytů a nebytových (provozních) prostor lze uvažovat například i o pronájmu vnějších ploch pro reklamu apod. Dosažené hrubé nájemné se sníží o náklady na jeho dosažení. Náklady na dosažení jsou zejména živelní a odpovědnostní pojištění, daň z nemovitosti, náklady na údržbu a opravy pronajímaných staveb a na správu nemovitosti; snižování hodnoty staveb opotřebením se kompenzuje odpočtem amortizace. Výnosy z nájemného, obdobně jako náklady, mohou být v budoucnu konstantní nebo proměnlivé. Výnosová metoda je součtem všech čistých budoucích výnosů z nemovitosti. Vzhledem k tomu, že tyto výnosy budou uskutečněny v budoucnosti, jsou odúročeny (diskontovány) na současnou hodnotu. Můžeme tedy říci, že výnosová hodnota nemovitosti je součtem předpokládaných budoucích čistých výnosů z jejího pronájmu, diskontovaných na současnou hodnotu.*

*Zjednodušeně, obrazně řečeno je to jistina, kterou je nutno při stanovené úrokové sazbě uložit na složené úrokování, aby bylo možno v budoucnu vybrat stejné částky, jako jsou předpokládáné budoucí výnosy z nemovitosti, jak tvrdí Bradáč (2009).*

## Názvosloví

### Nájemné

Z občanského zákoníku § 671 odst. 1 můžeme vyčíst, že nájemné je peněžní částka, kterou nájemce hradí pronajímateli nemovitosti za přenechání práva nemovitosti užívat byt s přihlédnutím k jeho hodnotě a za údržbu a všechny náklady související s vlastnictvím a provozem nemovitosti. Vzhledem k ustanovením § 2 odst. 1 zákona o cenách by nájemné mělo zahrnovat náklady i přiměřený zisk.

## **Ekonomické nájemné**

*Je to takové nájemné, které pokryje vlastníkově veškeré jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem a k tomu přinese přiměřený výnos z kapitálu, který byl do pořízení bytu s příslušenstvím vložen.*

## **Nákladové nájemné**

*Výše nájemného, která pokryje vlastníkově pouze jeho náklady spojené s vlastnictvím nemovitosti a jejím pronájmem, nepřinese však žádný další výnos z kapitálu, který byl do pořízení nemovitosti vložen.*

## **Nájemné obvyklé**

*Nájemné, jehož výše splňuje již výše uvedenou definici obvyklé ceny majetku a služby, obsaženou v § 2 odst. 1 zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku.“*

## **Výnosy a náklady pro výpočet výnosové hodnoty nemovitosti**

*Bradáč (2009, s.302 ) tvrdí, že: „Výnos z nemovitosti je nutno počítat z nájemného, kterého by bylo možno reálně dosáhnout za předpokladu pronájmu všech pronajímatelných prostor nemovitosti – včetně například prostor užívaných vlastníkem resp. jinými v době odhadu bezplatně a prostor nepronajatých. V odhadu je třeba provést výpočet pro jednotlivé prostory, odděleně pro dům, garáž, pronajaté pozemky. V podlažích je třeba provést přehledný výpočet pro jednotlivé místnosti, poněvadž mohou mít různý účel užití, a tudíž i různé nájemné. U bytů s regulovaným nájemným se zohlední regulace. Počítá se jen s nájemným, nikoliv se službami. U některých nemovitostí je ovšem možno vycházet z nájemného za pronajatý areál – jedná se zejména o rodinné domy, pronajímané jako celek i se zahradou, garáží apod., u nichž bývá výše nájemného známa.*

*Při odhadu nemovitosti nelze výnosy počítat ze zisku podniku, v nemovitosti umístěného – pak by se jednalo o ocenění podniku, nikoliv nemovitosti. Je také třeba počítat s tím, že (vzhledem k výměně nájemníků) nebudou všechny prostory pronajaty po celý rok. Výnosy se pokud možno dokládají nájemními smlouvami. V posudku se případně uvedou jednotlivě výměry všech pronajímatelných místností podle druhu a jejich součty po jednotlivých podlažích. “*

*Položky, které představují náklady a je třeba je proto od hrubého příjmu z nájmu odečíst jsou podle (McLeana a Eldreda, 2006) např. daň z nemovitosti, pojištění stavby, správní náklady spojené s pronajímáním, které vznikají vlastníku, opravy a údržba, odvoz odpadu a v neposlední řadě také tvorba rezerv na opravu střechy, výměnu potrubí a obecně na amortizaci domu, kdy je moudřejší*

*pravidelně odkládat menší částky než čelit nebezpečí vzniku velkých jednorázových výdajů, na které by vlastník nemovitosti nemusel mít dostatek finančních prostředků.*

Pokud neuvažujeme o podnikatelském záměru nebo o ocenění podniku, dosažené čisté výnosy se nesnižují o daň z příjmu (ze zisku). U těchto případů by bylo nezbytné rozlišit, které položky jsou uznány jako náklady na dosažení a udržení příjmů a které je nutno danit (úroky, odpisy).

### **Míra kapitalizace**

Nejsnáze se míra kapitalizace vypočítá z realizovaných prodejů nemovitostí a to dvěma způsoby. První, kdy jsou objekty přibližně stejně velké, pomocí prostého aritmetického průměru. Druhý, v případě nestejně velkých, ale jinak srovnatelných objektů, pomocí váženého průměru. S rostoucí mírou kapitalizace výnosová hodnota nemovitosti klesá.

### **Metody výnosového oceňování**

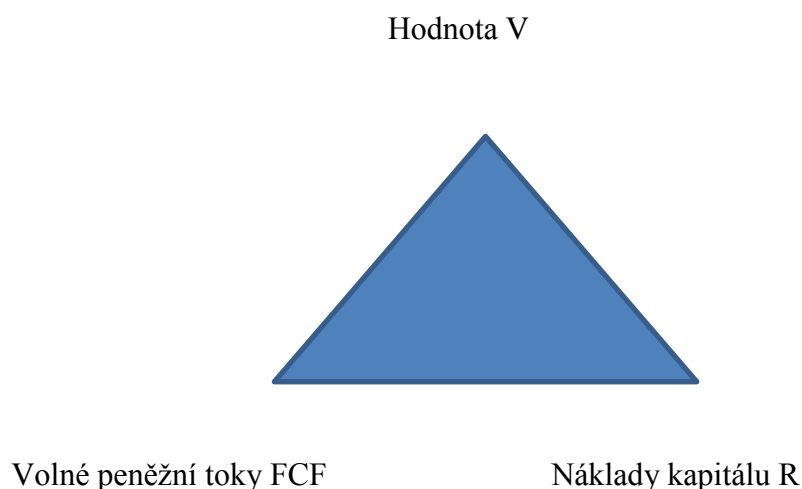
*Dluhošová (2009, s. 148, 149) uvádí, že: následující metody se používají zejména při oceňování podniku, ale dají se použít i k ocenění nemovitostí, které generují důchod. Pohlížíme tedy na pronajímanou nemovitost jako na druh aktiva. U této skupiny metod se předpokládá, že hodnota statků je určena očekávaným užitkem pro jeho držitele. Hodnota u těchto metod závisí především na volbě časového horizontu, definici budoucích výnosů a stanovení nákladu kapitálu. Dle Dluhošové máme v této oblasti dvě základní metody oceňování: metoda diskontovaných peněžních toků DCF (Discounted Cash Flow) a metoda kapitalizovaných zisků. Metody diskontovaných peněžních toků DCF patří v současné praxi k metodám, které mají největší využití zejména v anglosaských zemích. V českých podmínkách je taktéž tato metoda stále častěji využívána a zaujímá proto významné místo v procesu oceňování. Metoda kapitalizovaných zisků vychází více z účetních principů a je uplatňována zejména v kontinentální Evropě. Ale i zde v poslední době dochází k posunu směrem k využití metod založených na diskontovaných peněžních tocích.*

### **Metody diskontovaných peněžních toků**

*Tyto metody se zakládají na odhadech budoucích volných peněžních toků plynoucí z podnikatelské činnosti (resp. z pronajímání nemovitosti). Právě budoucí volný peněžní tok je jedním z hlavních měřítek používaných při oceňování podniku, resp. nemovitosti, protože s rostoucím peněžním příjmem roste i hodnota daného objektu.*

*Použití těchto metod sestává z několika základních úkolů. Prvním z nich je správné vymezení budoucích peněžních toků vhodných pro ocenění, druhým je stanovení nákladu kapitálu, kterým jsou peněžní toky diskontovány, a třetím je určení hodnoty pomocí metody ocenění. Vztah těchto klíčových faktorů je přiblížen na obrázku:*

Obr. 2.3 : Klíčové komponenty výnosových metod oceňování



*Podle toho, zda je oceňován pouze vlastní kapitál nebo celkový kapitál, a podle toho, jak jsou definovány náklady kapitálu a finanční toky, lze rozlišit čtyři základní metody oceňování: metoda DCF-Entity, metoda DCF-Equity, metoda DDM (Dividend Discount Model) neboli dividendový diskontní model a metoda APV (Adjusted Present Value).*

V praxi se nejčastěji využívá *metoda DCF-Entity* a *metoda DCF-Equity*. Proto budou blíže objasněny a jedna z nich použita na samostatné ocenění nemovitosti.

### **Metoda DCF-Entity**

*U této metody je oceňován celkový kapitál. Volný peněžní tok pro vlastníky i věřitele FCFF je diskontován nákladem celkového kapitálu WACC. Cílem metody je tržní ocenění celkového kapitálu. Propočet hodnoty jako perpetuity je následující*

$$V = \frac{FCFF}{WACC} \quad (2.5)$$

*FCFF představuje volný peněžní tok pro vlastníky i věřitele a WACC jsou celkové náklady kapitálu. Jednotlivé položky se vypočítají následovně*

$$FCFF = \text{čistý zisk} + \text{odpisy} - \Delta \text{ČPK} - \text{investice} \quad (2.6)$$

$$WACC = \frac{R_D \cdot (1-t) \cdot D + R_E \cdot E}{D+E} \quad (2.7)$$

*$R_D$  jsou náklady na úročený cizí kapitál,  $t$  je sazba daně z příjmu,  $D$  je odúročený cizí kapitál,  $R_E$  jsou náklady vlastního kapitálu,  $E$  je vlastní kapitál.*

## Metoda DCF-Equity

V tomto případě je oceňován pouze vlastní kapitál. Volné peněžní toky se vztahují pouze k vlastnímu kapitálu FCFE a jsou diskontovány nákladem vlastního kapitálu  $R_E$ . Hodnotu podniku jako perpetuitu lze určit takto

$$V = \frac{FCFE}{R_E} \quad (2.8)$$

Kde FCFE jsou volné peněžní toky z vlastního kapitálu a  $R_E$  jsou diskontované náklady vlastního kapitálu. Jednotlivé položky se spočítají dle vzorců

$FCFE = \text{čistý zisk} + \text{odpisy} - \Delta \text{ČPK} - \text{investice} + \text{čerpání úvěru} - \text{splátky úvěru}$

$$R = \frac{(WACC_U \cdot \frac{UZ}{A} - (1-t) \cdot \frac{\dot{U}}{(B\dot{U} + OBL)} \cdot (\frac{UZ}{A} - \frac{V}{A}))}{(\frac{VK}{A})} \quad (2.9)$$

Kde  $WACC_U$  jsou náklady celkového kapitálu nezadluženého objektu,  $UZ = VK + B\dot{U} + OBL$ , jsou úplatné zdroje,  $A$  jsou aktiva,  $\dot{U}$  úroky,  $B\dot{U}$  jsou bankovní úvěry,  $OBL$  jsou obligace,  $VK$  je vlastní kapitál.

$WACC_U$  se potom stanoví dle rovnice

$$WACC_U = R_F + R_{\text{podnikatelské}} + R_{\text{finstab}} + R_{LA} \quad (2.10)$$

Kde  $R_F$  je bezriziková úroková míra,  $R_{LA}$  je riziková přírážka za velikost objektu,  $R_{\text{podnikatelské}}$  je riziková přírážka za obchodní podnikatelské riziko,  $R_{\text{finstab}}$  je riziková přírážka za riziko vyplývající z finanční stability.

Riziková přírážka  $R_{LA}$  charakterizující velikost podniku se stanoví takto: Je-li  $UZ > 3\text{mld. Kč}$ , tak  $R_{LA} = 0 \%$ . Je-li  $UZ < 100\text{ mil}$ , pak  $R_{LA} = 5 \%$ . Je-li  $UZ > 100\text{ mil. Kč}$  a zároveň  $UZ < 3\text{ mld. Kč}$ , použije se následující propočet

$$R_{LA} = (3\text{mld. Kč} - UZ)^2 / 1\,68,2. \quad (2.11)$$

Riziková přírážka  $R_{\text{podnikatelské}}$  charakterizující produkční sílu je závislá na ukazateli  $EBIT / A$ , který je porovnáván s ukazatelem  $X1$  vyjadřujícím nahrazování úplatného cizího kapitálu vlastním kapitálem. Tento ukazatel je definován následovně

$$X1 = \frac{VK + BU + O}{A} \cdot \frac{\dot{U}}{BU + O} \quad (2.12)$$

Pokud  $EBIT / A > X1$ , pak  $R_{\text{podnikatelské}} = 0 \%$ . Pokud  $EBIT / A < 0$ , pak  $R_{\text{podnikatelské}} = 10 \%$ . Pokud bude  $EBIT / A \geq 0$  a zároveň  $EBIT / A \leq X1$ , pak

$$R_{\text{podnikatelské}} = (X1 - EBIT / A)^2 / (10 \cdot X1^2) \quad (2.13)$$

Riziková přírážka finanční stability na bázi likvidity  $R_{\text{finstab}}$  vychází z ukazatele celkové likvidity  $OA / \text{krátkodobé závazky}$ , přičemž je stanovena mezní hodnota likvidity,  $XL$ . Pokud průměr průmyslu je nižší než 1,25, pak horní hranice  $XL = 1,25$ , pokud je průměr průmyslu větší, než 1,25, pak  $XL = \text{průměr průmyslu}$ .

Je-li celková likvidita objektu  $> XL$ , pak  $R_{\text{finstab}} = 0 \%$ . Je-li celková likvidita  $< 1$ , pak  $R_{\text{finstab}} = 10 \%$  a je-li celková likvidita  $> 1$  a zároveň  $< XL$ , propočte se  $R_{\text{finstab}}$  takto,

$$R_{\text{finstab}} = (XL - \text{celková likvidita})^2 / 10 \cdot (XL - 1) \quad (2.14)$$

Pro správné ocenění peněžních toků je nezbytné použít vzorce pro výpočet současné hodnoty a perpetuity. Níže jsou uvedeny základní vztahy

$$PV = \frac{FV}{(1+i)^T} \quad PV = \frac{P}{i} \quad (2.15) \quad (2.16)$$

kde  $PV$  je současná hodnota,  $FV$  budoucí hodnota,  $i$  úrok,  $t$  počet let a  $P$  je perpetuita.

Cílem ocenění tržní hodnoty vlastního kapitálu je zjistit hodnotu připadající vlastníkům. Je to jedna z klíčových úloh finančního řízení a rozhodování. Rostoucí hodnota  $VK$  je pozitivním signálem a znamená zhodnocování vložených prostředků.

### **Metoda kapitalizovaných zisků**

Tato metoda je založena na principu současné hodnoty budoucích zisků. Zisky jsou odhadovány z historických dat. Východiskem stanovení jsou údaje z rozvahy a výkazu zisku a ztráty za období 3 až 5 let. Klíčovým údajem je tzv. trvale udržitelný zisk, to je účetní zisk, který je podroben řadě korekcí, jako například úpravě odpisů o reálné opotřebení, vyloučení mimořádných výnosů a nákladů přechodného charakteru, vyloučení výnosů a nákladů, které nesouvisejí s hlavní činností podniku, průměrování nepravidelných výnosů, vyloučení skrytých rezerv, úpravě o metodické změny aj. Propočet odhadovaného trvale udržitelného zisku  $Z$  je následující

$$Z = \sum w_t \cdot Z_t \quad (2.17)$$

kde  $Z_t$  je zisk v minulých obdobích upravený o korekce,  $w_t$  jsou váhy přiřazené jednotlivým obdobím,  $T$  je počet let zahrnutých do výpočtu.

Odhad hodnoty podniku na bázi trvalého zisku pak v případě perpetuity lze spočítat takto

$$V = \frac{Z}{R} \quad (2.18)$$



*kde R jsou náklady kapitálu (kalkulovaná úroková míra).“*

### 2.2.3 Nákladová metoda

Pro nákladové ocenění stavby je možno využít několik různě přesných metod. S větší přesností roste nákladovost a pracnost. Metody se členění na individuální cenovou kalkulaci, podrobný položkový rozpočet, metou agregovaných položek a propočet ceny.

#### Individuální cenová kalkulace

*Ve své knize, Bradáč (2009) uvádí, že se jedná o nejpodrobnější, nejpřesnější a současně nejpracnější metodu, u které se rozlišují jednotlivé prvky stavebních konstrukcí na základě druhu a výměry stavby. Výsledné objemy pro každý druh a provedení se násobí jednotkovou cenou, zjištěnou v příslušném dílu katalogu cen stavebních prací. Součtem (po připočtení příslušných přírážek podle pravidel pro stanovení cen stavebních prací) se obdrží reprodukční (resp. při zpětném oceňování pořizovací) cena.*

*Metodu lze použít pouze v případech, ve kterých jsou přesně známy jednotlivé konstrukce a jejich detailní provedení, tzn. prakticky jen u staveb nově budovaných resp. u takových, u nichž existuje podrobná stavebně technická dokumentace s uvedením použitých stavebních hmot i u konstrukcí zakrytých a tato dokumentace odpovídá skutečnosti.*

*Individuální cenová kalkulace je nákladově orientovaná tvorba cen, umožňující stanovení jednotkové ceny. Náklady na jednotlivé položky se rozdělují na dvě hlavní skupiny, a to na přímé náklady (zjistitelné přímo na danou položku a související s jejím objemem) a na náklady nepřímé (nelze vyčíslit na konkrétní položku, mající společný nebo hromadný charakter). Přímé i nepřímé náklady lze dále členit a sestavovat do kalkulačních vzorců. Na základě nejobecnější podoby tohoto vzorce je definována cena (viz tab. 2.19).*

Tab 2.19 Cena stavebního objektu (kalkulační vzorec)

CENA						
NÁKLADY CELKEM						ZISK
PŘÍMÉ NÁKLADY				NEPŘÍMÉ NÁKLADY		
MATERIÁL	MZDY	STROJE	OPN	REŽIE VÝROBNÍ	REŽIE SPRÁVNÍ	

Zdroj: Bradáč, A., Teorie Oceňování nemovitostí, CERM Brno, 2009, s. 131 + vlastní úprava

*Náklady na jednotlivé položky jsou zjištěny kalkulačním vzorcem, který ve své nejobecnější podobě obsahuje zejména (vše vyjádřeno v peněžních jednotkách):*

## **Přímé náklady**

- *přímý materiál – vyčíslitelný materiál, spotřebovaný přímo na konkrétní zakázku (práci),*
- *přímé mzdy – mzdy výrobních pracovníků, potřebné provedení konkrétní práce, bez položek sociálního a zdravotního pojištění,*
- *náklady na stroje – vyčíslitelné náklady na provoz a údržbu strojů, pracujících na konkrétní kalkulované práci,*
- *ostatní přímé náklady – ostatní vyčíslitelné položky, související s kalkulovanou prací, například:*
  - *podíl zaměstnavatele na sociální a zdravotní pojištění, státní politiku zaměstnanosti a pojištění odpovědnosti za úraz pracovníků zahrnutých v položce „přímé mzdy“,*
  - *odpisy strojů a zařízení, provozovaných výhradně v souvislosti s kalkulovanou prací (nelze-li rozčlenit, zahrne se do režijních položek),*
  - *cestovní a jiné podobné výlohy, spojené s provedením konkrétní kalkulované práce.*

*Součet položek dá přímé náklady celkem.*

**Nepřímé (režijní) náklady** jsou takovými náklady, které nelze vyčíslit na konkrétní práci.

*Řadíme zde:*

- *Výrobní režie – spotřeba paliv, energií, a materiálů souvisejících s řízením, náklady na opravu a údržbu hmotného investičního majetku, odpisy investičního majetku, odpisy drobného investičního majetku, výkony spojů, cestovné, nájemné a ostatní služby, mzdové náklady související s řízením a odvody z nich, osobní náklady, náklady na záruční opravy, pojistné, poplatky, ostatní finanční náklady,*
- *Správní režie – náklady související s řízením a správou, obdobné typy nákladů jako u režie výrobní, ale náležející správě (mzdy administrativy apod.).*

*Zisk by měl mj. zahrnovat i vliv inflace. Náklady celkem plus zisk dávají cenu a k této je zapotřebí připočíst daň z přidané hodnoty, je-li dodavatel jejím plátcem.*

## **Zjištění ceny podrobným položkovým rozpočtem**

*Bradáč (2009) dále uvádí, že ceníkové položky lze zjistit např. z katalogů popisů a směrných cen stavebních prací (KCSP), vydávaných Ústavem racionalizace ve stavebnictví (ÚRS). Oceňování a kalkulace stavební produkce prováděné v ÚRS zahrnuje zejména zpracování a vydávání souborů informací o cenách stavebních a montážních prací, cenách stavebních materiálů a dílců, sazbách*

*strojohodin stavebních mechanismů a dopravních prostředků. Pomůckami pro vyjádření pohybu cenové úrovně jsou jednak směrné ceny, jednak cenové indexy.*

*Jedná se o podrobné ocenění pro stanovení přesné ceny stavebního projektu pomocí položek stavebních prací, jednotlivých druhů stavebních prací apod. Cena položek je pak sestavena buď individuální kalkulací, nebo pomocí směrných orientačních cen. Pro položkové rozpočty je nutná prováděcí dokumentace.*

*Celkové náklady vynaložené na stavbu je třeba utřídit, proto se sestavují do jednotlivých celků, dříve do jednotlivých částí souhrnného rozpočtu (hlava I – XI, nebo písmena A – K). Roztřídění těchto celků je pouze doporučeno, jedná se o stanovení ceny z pohledu dodavatele a investora. Dle dosavadních zvyklostí těchto 11 hlav či písmen členíme:*

- I. Projektové a průzkumné práce*
- II. Provozní soubory*
- III. Stavební objekty*
- IV. Stroje a zařízení*
- V. Umělecká díla*
- VI. Vedlejší náklady*
- VII. Ostatní náklady*
- VIII. Rezerva*
- IX. Jiné investice*
- X. Náklady z investičních prostředků*
- XI. Náklady z neinvestičních prostředků*

*Jednotlivé hlavy představují ucelené skupiny nákladů, související s pořízením stavby. Předpokládalo se, že toto členění bude postupně překonáváno.*

### **Metody agregovaných položek**

*Agregované položky jsou velmi oblíbeny a využívány. Vychází se z podmínek, kdy není k dispozici prováděcí dokumentace, ale jsou známy druhy materiálů a stavební konstrukce. Pro ocenění je pak využito agregovaných položek, kdy jsou v rámci jedné agregace sloučeny položky stavebních prací tak, že tvoří ucelenou konstrukci. Systém slouží pro rychlé a poměrně přesné ocenění. Může sloužit ve znalecké praxi velmi dobře zejména pro zjištění opravných koeficientů na odlišné vybavení oceňovaného projektu oproti srovnávacímu při oceňování podle THU.*

## **Propočet ceny pomoci THU**

*Jedná se o metodu, jež je proti použití rozpočtu resp. nákladové kalkulaci podstatně jednodušší, na druhé straně však méně přesná.*

*Princip spočívá ve zjištění výměry celé stavby – např. obestavěného prostoru, zastavěné plochy, délky, hloubky, výšky. Pro danou jednotku se v katalogu technicko hospodářských ukazatelů zjistí jednotková cena. Vynásobením se získá cena reprodukční (resp. pořizovací).*

*Jednotková cena se získává nejčastěji srovnáním s již realizovanými stavbami a cenami, za které byly provedeny. Z dřívějších let se jednotková cena přepočítává indexem.*

*Protože oceňovaný objekt zřídka bývá totožný se srovnávaným, u něhož známe jednotkovou cenu, je zapotřebí provést některé úpravy:*

### **Vybavení objektu**

*Zde je třeba provést úpravu jednotkové ceny koeficientem vybavení KB – nejlépe podle podílu jednotlivých stavebně technických prvků:*

- 1. Odečteme prvky, které na oceňované stavbě nejsou provedeny,*
- 2. Jsou-li některé prvky provedeny jinak, než u srovnávacího objektu, upravíme podíl koeficientem vyjadřujícím, kolikrát je určitý prvek na oceňovaném objektu dražší ev. levnější než tento prvek na objektu srovnávacím,*
- 3. Prvky, které jsou na objektu oceňovaném, ale na srovnávacím objektu se nevyskytují, přičteme,*
- 4. Výsledek nám potom dává koeficient vybavení KB, kterým násobíme jednotkovou cenu srovnávacího objektu*

*Pro další výpočty (např. opotřebení nebo rozestavěnost nedokončené stavby) potom podíly jednotlivých stavebně technických prvků násobíme podílem ( $1/KB$ ), aby součet opět činil 1,00 (resp. 100%).*

### **Zastavěná plocha stavby**

*Při změně půdorysných rozměrů stavby se mění v jiném poměru výměry prvků závislých na obvodu stavby (tj. zejména obvodových stěn a jejich vnějších a vnitřních úprav – omítky, fasády, základů, oken apod.) a jinak se mění výměry dalších prvků, závislých lineárně spíše na zastavěné ploše (stropy, podlahy, střechy včetně krytin).*

*Odvození vztahu je možno provést přes cenu jednoho metru výšky zastavěné plochy celého podlaží. Předpokládáme stejné provedení a vybavení objektů, stejnou výšku, jen odlišnou zastavěnou průměrnou plochu podlaží.*

## **Výška podlaží stavby**

*Při rostoucí výšce podlaží (beze změny počtu podlaží) roste podíl některých konstrukcí na celkové ceně objektu přímo úměrně výšce (zejména svislé konstrukce a úpravy jejich povrchů), jiné se prakticky nemění (vodorovné konstrukce, izolace proti vodě, podlahy, dveře), další se mění jen v části (rozvody elektro, vodovodní a kanalizace jen svislé, zemní práce a základy v závislosti na zatížení základové spáry, okna jen někdy apod.) Dá se tedy tvrdit, že pokud se zvyšuje výška podlaží, cena za 1 m<sup>3</sup> obestavěného prostoru se snižuje.*

## **Místo stavby**

*je další z faktorů, které mají vliv na náklady na postavení dané stavby. Jedná se o náklady na umístění stavby a to hlavně na zřízení staveniště a provozní vlivy jako např. silniční provoz, dopravní podmínky, dopravu zaměstnanců na staveniště, ztížené výrobní anebo klimatické podmínky. Tyto vlivy koreluje polohový koeficient, který ale nezahrnuje vliv polohy v obci.*

## **Doba stavby**

*Pomocí cenových indexů lze přepočíst údaje o srovnávací stavbě, pokud jsou z jiného období, než ve kterém se provádí ocenění oceňované stavby.*

*I – index přepočtu cenových úrovní*

*KB koeficient vlivu vybavení stavby*

*KZP koeficient vlivu zastavěné plochy*

*KV koeficient vlivu výšky podlaží*

*VRN – vedlejší rozpočtové náklady; vliv umístění staveniště v %*

*Vzorec pro výpočet jednotkové ceny oceňovaného objektu JCO*

$$JCO = JCS \cdot I \cdot KB \cdot KZP \cdot KV \cdot (100 + VRN) / 100 \quad (2.20)$$

## **Životnost staveb**

*Životností staveb rozumíme při oceňování dobu, jež plyne od vzniku stavby (zpravidla od začátku užívání) do jejího zchátrání, za předpokladu, že po celou dobu byla na stavbě prováděna běžná (preventivní) údržba (tedy nikoliv, že stavba byla ponechána svému osudu). Udává se v rocích. V literatuře ev. v předpisech jsou používány i pojmy:*

- *Předpokládaná životnost, celková předpokládaná životnost, technická životnost, technické trvání stavby, pravděpodobná životnost (trvání) stavby, doba trvání stavby, délka životnosti stavby, tyto pojmy jsou obsahově totožné s životností;*

- *Zbytková životnost – doba dalšího trvání stavby – doba od okamžiku, ke kterému je prováděno ocenění, do zchátrání stavby, opět za předpokladu běžné údržby;*
- *Objektivní životnost stavby – termín je používán u metod, které vycházejí z tzv. základní doby trvání stavby určitého konstrukčního provedení, a za pomoci daných kritérií (vliv prováděné údržby, vliv intenzity užívání, vliv okolí aj.) tuto základní dobu upravují;*
- *Ekonomická životnost – doba od vzniku stavby do jejího hospodářského zániku. Bývá obvykle kratší než technická životnost. V zemích, ve kterých se uplatňuje trní hospodářství, je možno považovat za okamžik ekonomického zániku situaci, kdy je výhodnější na daném místě stávající stavbu zlikvidovat a postavit novou, která bude přinášet vyšší zisk. Kritériem také může být výše nákladů na běžnou údržbu v porovnání s výnosem stavby. Ekonomickým dožitím stavby může být zejména u staveb provozních situace, kdy se jedná o stavbu jednoúčelovou a v daném místě a čase daný druh provozu zanikne.*

**V kategorii životnosti a opotřebení jsou používány tyto pojmy:**

*-opotřebení (též znehodnocení, někdy je používán termín amortizace, není však totožné s amortizací účetní, s odpisy; ve starší literatuře sešlost stavby apod.); v této publikaci veličinu označujeme A. Udává se v procentech z hodnoty nové stavby, v některých případech (je výslovně uvedeno) jen poměrnou hodnotou z jedné (např. opotřebení 20 % je poměrnou hodnotou vyjádřenou jako 0,20).*

*- technická hodnota stavby – hodnota odpovídající okamžitému technickému stavu stavby v poměru k téže stavbě nové. Označujeme ji TH. Udává se obvykle v procentech.*

$$\text{Platí} \quad A (\%) + TH (\%) = 100 \% \quad (2.21)$$

$$\text{z toho} \quad A (\%) = 100 \% - TH (\%)$$

$$\text{a naopak} \quad TH (\%) = 100 \% - A (\%)$$

*-stáří stavby ke dni, ke kterému se provádí ocenění, označujeme S. Jednotkou jsou roky, bez ohledu na měsíce a dny. Stáří zásadně počítáme jako rozdíl letopočtů roku ocenění a roku vzniku stavby.*

*-zbývající životnost stavby T (zbytková životnost, doba dalšího trvání stavby, předpokládaná zbytková životnost aj.); při běžné údržbě doba od data odhadu do zchátrání stavby (v rocích). Při dobrém stavu PDŽ se označí TT.*

*- součinitel okamžitého stavu PDŽ – Q – vyjadřuje v procentech, zda stav PDŽ k okamžiku odhadu odpovídá dobrému stavu (100%) nebo je přiměřeně horší. Platí:*

$$T = Q \cdot TT / 100 \% \quad (2.22)$$

*-životnost stavby Z je celková předpokládaná životnost stavby při běžné údržbě od jejího vzniku do zchátrání. Udává se v rocích. Platí*

$$Z = S + T \quad (2.23)$$

*-základní (tabulková) životnost stavby ZZ je hodnota, udávaná pro daný typ stavby v předpisu resp. literatuře*

*- opotřebení staveb*

### **Klasické metody výpočtu opotřebení**

*Jedná se o metody, jež průběh opotřebení v čase považují za funkci, kterou lze vyjádřit přímkou, spojitou nebo lomenou křivkou.*

**Lineární metoda** předpokládá, že opotřebení roste přímo úměrně s časem, od nuly u nové stavby do 100 % u stavby zcela zchátralé.

**Metoda kvadratická** – Průběh opotřebení je zde vyjádřen kvadratickou funkcí s tím, že v počátku je opotřebení velmi nízké, v konečné fázi pak stoupá velmi strmě.

**Metoda semikvadratická** – Opotřebení se při této metodě vyjadřuje jako průměr mezi metodou lineární a metodou kvadratickou.

### **Analytické metody výpočtu opotřebení**

*Jedná se o metody, které využívají možnosti výpočtu opotřebení jako váženého průměru opotřebení jednotlivých stavebně technických prvků.*

*V této podkapitole byly vysvětleny tři základní oceňovací metody. Pochopení pojmů a způsobů výpočtů pomůže přehledu v práci a jejímu lepšímu celkovému porozumění.*

## **2.3 Shrnutí**

V této kapitole byly objasněny všechny důležité pojmy, které se používají při stanovení a zjišťování cen nemovitostí. Praktická část této bakalářské práce vychází z výše uvedených skutečností.

### 3. ODŮVODNĚNÍ VÝBĚRU NEMOVITOSTI

V této kapitole bude zdůvodněno vybrání konkrétní nemovitosti a následně i popis této nemovitosti za účelem seznámení se s nemovitostí, která bude oceňována. Pro lepší představu o oceňované nemovitosti jsou součástí práce fotografie domu, viz příloha č. 2.

Vybraná nemovitost se nachází v obci Lhotka u Frýdku-Místku, okres Frýdek-Místek, 6 km od města Frýdlant nad Ostravicí a 17 km od Frýdku Místku. V obci žije přibližně 520 obyvatel.

V okolí domu jsou převážně objekty pro bydlení. Dům je umístěn ve vnitřním území obce zastavěném novými rodinnými domky. Obyvatelstvo v obci je bezproblémové a úroveň kriminality je minimální. Míra nezaměstnanosti v okolí je podobná krajskému průměru, což je asi 10%. Největšími potenciálními zaměstnavateli jsou firmy a organizace nacházející se ve městech Frýdlant nad Ostravicí a Frýdek – Místek.

V obci je mateřská škola a obecní úřad. V obci je obchod se smíšeným zbožím (200m od domu), asi 300 m od domu je autobusová zastávka směr Kozlovice, Frýdek Místek nebo Frýdlant nad Ostravicí, odkud je možné pokračovat v cestě i vlakem.

Rodinný dům obsahuje jednu bytovou jednotku 5 + 1 s příslušenstvím. Je řešen jako nepodsklepený, jednopodlažní s obytným podkrovím. Půdorys rodinného domu je tvaru dvou spojených obdélníků s lichoběžníkovou apsidou jídelního prostoru. Střecha je polovalbová (sklon 40°). Orientace hlavního hřebene domu je situována od severu na jih. Zastavěná plocha domu je 105,00 m<sup>2</sup>, podlahová plocha obou podlaží dohromady je 147,05 m<sup>2</sup> a obestavěný prostor domu je 637,00 m<sup>3</sup>. V přízemí rodinného domku se nachází kuchyň s jídelním koutem, spojená s obývacím pokojem, ve kterém je umístěn uzavřený krb. Vytápění domku je řešeno pomocí podlahového topení a krbu. Do domu je zaveden elektrický proud a samozřejmě voda. Splašky jsou vedeny do čističky odpadních vod, odkud jsou potom přes vsak vedeny do podzemních vod. Z obývacího pokoje je možné vyjít přes terasu do zahrady. Dále je v přízemí umístěn ještě jeden menší pokoj, WC se sprchovacím koutem a komora pod schody. Točité schodiště z chodby v přízemí se dostaneme do 2. NP (podkroví), kde se nacházejí tři samostatné pokoje (ze dvou z nich je přístup na balkon) a koupelna s vanou, sprchovacím koutem i WC. Součástí rodinného domu je samostatná dvojgaráž komunikačně propojena s domem. Okolo domu jsou chodníky zpevněné zámkovou dlažbou, na JV domu je vybudována terasa. Součástí pozemku je parkoviště pro 2 auta se zámkovou dlažbou. K domku přináleží plot, venkovní úpravy, pozemek a trvalé porosty. Nemovitost je v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště



Frýdek Místek. K nemovitosti se váží věčná břemena chůze, jízdy a trpění inženýrských sítí. Břemena jsou v prospěch i nepospěch vlastníka a tudíž se jejich hodnota při ocenění zneguje. Stavba se nenachází v zátopové oblasti, stojí na kopci.

Výše uvedená nemovitost je jedna z nemovitostí v rodině a výhledově uvažujeme o jejím pronájmu anebo prodeji. Z tohoto hlediska je téma této bakalářské práce zajímavou příležitostí jak pomocí vybraných metod oceňování stanovit vhodnou prodejní cenu nemovitosti anebo výši požadovaného nájemného k danému okamžiku. Další důležitou skutečností je snadná dostupnost k potřebným údajům, což snižuje náročnost na vypracování a zpřesňuje výsledky této práce.

Více podrobností jako např. plány domu, katastrální mapa a výpis z katastru nemovitostí je v přílohách č. 1, 3 a 4.

## **4. OCENĚNÍ NEMOVITOSTI DLE JEDNOTLIVÝCH METOD**

V této části práce bude nemovitost oceněna jednotlivými metodami, které jsou podrobně rozepsány a vysvětleny v kapitole č. 2 tj. v teoretické části. Oceňovací metody jsou, podle pořadí, porovnávací, výnosová a nákladová. Teoretické poznatky zde budou aplikovány a použity v praxi, z čehož vyplývá, že tato kapitola se zabývá praktickou částí bakalářské práce.

### **4.1 Metoda porovnávací**

Na základě získaných informací o inzerovaných nemovitostech z oblasti, ve které se nachází námi oceňovaná nemovitost, srovnáváme objekty, které jsou stejného typu a mají podobnou výměru. Vycházíme z toho, že známe požadovanou cenu a to díky údajům z realitní kanceláře a inzerce na internetu.

Existuje více porovnávacích metod pro oceňování nemovitostí. V tomto případě byla zvolena metoda přímá, která je založena na porovnávání celkových cen objektů. Porovnávání bylo realizováno pomocí porovnávací metody s indexy odlišností definovaných *Bradáčem*, vysvětlených v teoretické části práce. Zjištěnou cenu jsme poté upravili pomocí koeficientu redukce a tak získali pramen ceny. Koeficient vypadá takto: skutečná kupní cena:  $K = 1,00$  u inzerce přiměřeně nižší; u rezervované nabídky:  $K = 0,9$ ; u ostatních případů:  $K = 0,85$ ).

Srovnávání bylo provedeno na základě kritérií, která, na základě odborné literatury (viz *Bradáč*), jsou považována za významná. Jsou hodnocena jednotlivá kritéria u srovnávaného a

oceňovaného objektu a těm jsou poté přiděleny koeficienty v náležitém rozpětí. Vybrané koeficienty byly zvoleny na základě vlastního rozhodnutí s ohledem na doporučení vycházející z odborné literatury. Výše koeficientů vychází z pravidla, kdy je pro průměrnou hodnotu kritéria hodnota koeficientu rovná 1,00; v případě horšího hodnocení nižší než 1,00; a je-li hodnocené kritérium lepší než výchozí, použijeme koeficient vyšší než 1,00. Součinem dílčích koeficientů byl získán koeficient celkový. Dělením ceny po redukci celkovým koeficientem získáme konečnou, a pro nás podstatnou, cenu.

Pro účely porovnávání cen nemovitostí byla zvolena tato kritéria:

Koeficient K1: velikost stavby – srovnávací objekt je větší:  $K1 > 1$ ; menší  $K1 < 1$

Koeficient K2: poloha nemovitosti – poloha srovnávacího objektu je lepší:  $K2 > 1$ ; horší  $K2 < 1$

Koeficient K3: vybavení stavby – vybavení srovnávacího objektu je celkově lepší  $K3 > 1$ ; horší  $K3 < 1$

Koeficient K4: technický stav – stav srovnávacího objektu je celkově lepší:  $K4 > 1$ ; horší  $K4 < 1$

Koeficient K5: příslušenství stavby – příslušenství vedlejších staveb je celkově lepší:  $K5 > 1$ ; horší  $K5 < 1$

Koeficient K6: velikost pozemku – velikost pozemku srovnávacího objektu je větší:  $K6 > 1$ ; menší  $K6 < 1$

### Objekt č. 1

Název: RD, ulice Karla Čapka, Frýdlant

Konstrukce: Cihlová

Stav budovy: dobrý

Lokalita objektu: klidná část obce

Typ domu: Patrový

Počet podlaží: 2

Zastavěná plocha:  $120 \text{ m}^2$

Užitná plocha:  $420 \text{ m}^2$

Plocha pozemku:  $678 \text{ m}^2$

Vodní zdroj: veřejný

Zdroj elektřiny: 230V

Odpad: kanalizace

Plyn: zaveden

Doprava: vlak, autobus

Zařízený: ano



Zdroj: M&M Reality

Popis: Nabízíme k prodeji velmi pěkný a udržovaný rodinný dům 5+1 v klidné části, nedaleko centra obce Frýdlant nad Ostravicí. Jedná se o celopodsklepený dvoupatrový dům s udržovanou zahradou a samostatně stojící garáží.

Požadovaná cena nebo kupní cena		3 250 000,00 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny		0,85
Cena po redukcii		2 762 500,00 Kč
Koeficient 1 - Velikost	Dům je větší než oceňovaná nemovitost	1,2
Koeficient 2 - Poloha	Dům má horší polohu	0,95
Koeficient 3 - Vybavení	Dům není vybaven	0,80
Koeficient 4 - Stav	Dobry, budou třeba opravy	0,80
Koeficient 5 - Příslušenství	Garáž, standardní příslušenství	0,95
Koeficient 6 - Pozemek	Malá zahrada	0,80
Celkový koeficient		0,5546
<b>Konečná cena</b>		<b>4 981 067,00 Kč</b>

## Objekt č. 2

Název: RD, Janovice  
Konstrukce: Cihlová  
Stav budovy: Dobry  
Lokalita objektu: Samostatný dům  
Typ domu: Patrový  
Počet podlaží: 2  
Zastavěná plocha: 186 m<sup>2</sup>  
Užitná plocha: 150 m<sup>2</sup>  
Podlahová plocha: 150 m<sup>2</sup>  
Plocha pozemku: 1961 m<sup>2</sup>  
Vodní zdroj: dálkový vodovod  
Zdroj elektřiny: 230V, 400V  
Odpad: Jímka  
Plyn: není  
Doprava: Autobus  
Zařízení: Ano



Zdroj: RK Sting

Popis: Prodej RD kolaudovaného v roce 1997 stojícího na pozemku o celkové výměře 1961 m<sup>2</sup>. V 1.NP se nachází prostorná dvojgaráž (možnost víceúčelového využití – k podnikání, zbudování obytné části nebo také vhodné ke zřízení pneuservisu) o výměře zhruba 110 m<sup>2</sup>, vstupní chodba a technická místnost. V 2.NP je velký obývací pokoj s kuchyní a výstupem na balkon. Na pozemku se nachází zapuštěný bazén o rozloze 11x5 m.

Požadovaná cena nebo kupní cena		2 900 000,00 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny		0,85
Cena po redukcii		2 465 000,00 Kč
Koeficient 1 - Velikost		1,2
Koeficient 2 - Poloha		1
Koeficient 3 - Vybavení	Dům není vybaven	0,8
Koeficient 4 - Stav	Dobrý	0,97
Koeficient 5 - Příslušenství	Garáž, bazén	1,1
Koeficient 6 - Pozemek	Větší než u oceňované nemovitosti, rovinatý	1,25
Celkový koeficient		1,2804
<b>Konečná cena</b>		<b>1 925 180,00 Kč</b>

### Objekt č. 3

Název: RD, Frýdlant nad Ostravicí  
Konstrukce: Cihlová  
Stav budovy: Dobrý  
Lokalita objektu: Klidná část obce  
Typ domu: Patrový  
Počet podlaží: 2 včetně 1 podzemního  
Zastavěná plocha: 68 m<sup>2</sup>  
Užitná plocha: 120 m<sup>2</sup>  
Podlahová plocha: 120 m<sup>2</sup>  
Plocha pozemku: 1478 m<sup>2</sup>  
Sklep: 68 m<sup>2</sup>  
Vodní zdroj: Místní zdroj, Dálkový vodovod  
Zdroj elektřiny: 230V, 400V



Zdroj: SReality.cz

Odpad: Kanalizace  
 Plyn: Plynovod  
 Doprava: Autobus, Vlak, Silnice  
 Zařízený: Ano

Popis: Dvoupodlažní, celopodsklepený RD s velkou zahradou. Studna s čerpadlem, v přízemí technická místnost a sklepní prostory, 1NP-zádveří, komora, samostatná koupelna a WC po rekonstrukci, velká kuchyň s jídelním koutem, možnost vybudování krbu na TP, obývací pokoj, dřevěné lomené schodiště do 2NP- prostorný podkrovní pokoj s možností vybudování dělicí příčky, vytápění a ohřev vody na tuhá paliva v kombinaci s plynovým kotlem, klidné a slunné místo k bydlení., celoroční dojezd po udržované obecní asfaltové komunikaci.

Požadovaná cena nebo kupní cena		2 990 000,00 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny		0,85
Cena po redukcii		2 541 500,00 Kč
Koeficient 1 - Velikost	Dům je trochu větší	1,03
Koeficient 2 - Poloha	Dům se nachází na dobrém místě	0,98
Koeficient 3 - Vybavení	Dům není vybaven	0,80
Koeficient 4 - Stav	Dobrý	1,00
Koeficient 5 - Příslušenství	Není garáž	0,75
Koeficient 6 - Pozemek	Stejně velký jako u oceňované nemovitosti	1,00
Celkový koeficient		0,6056
<b>Konečná cena</b>		<b>4 196 664,00 Kč</b>

## Objekt č. 4

Název:	RD Kozlovice
Konstrukce:	Cihlová
Stav budovy:	Dobrý
Lokalita objektu:	Samostatný
Typ domu:	Přízemní
Počet podlaží:	1
Zastavěná plocha:	113 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	113 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha:	113 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	1152 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady:	1139 m <sup>2</sup>
Topení:	Podlahové – plynové
Vodní zdroj:	Obecní
Odpad:	Kanalizace



Zdroj: RK Bohemia Reality

Popis: RD je koncipován tak, že ze vstupu vlevo je klidová část domu, kde jsou tři obytné pokoje s vanou a WC. Vpravo je denní část domu, kde je otevřený obývací pokoj s kuchyňským koutem, krbem a jídelnou. Z jídelny je krásný výhled na Ondřejníky. V blízkosti domu je základní škola, mateřská škola, obchody, pošta a veškerá občanská vybavenost.

Požadovaná cena nebo kupní cena		3 990 000,00 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny		0,85
Cena po redukcii		3 391 500,00 Kč
Koeficient 1 - Velikost	Dům je trochu větší než oceňovaná nemovitost	1,02
Koeficient 2 - Poloha	Dobré místo	1,00
Koeficient 3 - Vybavení	Dům není vybaven	0,80
Koeficient 4 - Stav	Dobrý	1,00
Koeficient 5 - Příslušenství	Není garáž	0,75
Koeficient 6 - Pozemek	Je menší než u oceňované nemovitosti	0,97
Celkový koeficient		0,5936
<b>Konečná cena</b>		<b>5 713 443,00 Kč</b>



## Objekt č. 5

Název:	RD Kozlovice
Konstrukce:	Cihlová
Stav budovy:	Velmi dobrý
Lokalita objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Počet podlaží:	2
Užitná plocha:	121 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha:	155 m <sup>2</sup>
Plocha zahrady	700 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	821 m <sup>2</sup>
Rok kolaudace:	2005
Vodní zdroj:	Dálkový vodovod
Zdroj elektřiny:	230V, 400V
Odpad:	ČOV
Plyn:	Plynovod
Doprava:	Autobus, Silnice
Komunikace:	Asfaltová



Zdroj: RK Lidové reality

Popis: Nabízíme Vám RD 5+1 v Kozlovicích, kolaudován v roce 2005. V přízemí se nachází obývací pokoj, kuchyň, pokoj, 1. koupelna, WC, garáž. V 1.Np se nachází 3 pokoje, koupelna s vanou + WC. Vytápění plynové + krb. Zahrada s bazénem a přístřeškem s posezením. Nedaleko domu je škola MŠ a ZŠ (1., 2. stupeň) a obchody.

Požadovaná cena nebo kupní cena		3 900 000,00 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny		0,85
Cena po redukcii		3 315 000,00 Kč
Koeficient 1 - Velikost	Dům je větší než u oceňované nemovitosti	1,05
Koeficient 2 - Poloha	Dům se nachází uprostřed obce	0,96
Koeficient 3 - Vybavení	Dům není vybaven	0,80
Koeficient 4 - Stav	Velmi dobrý	1,00
Koeficient 5 - Příslušenství	Garáž, bazén, přístřešek s posezením	1,15
Koeficient 6 - Pozemek	Je menší než u oceňované nemovitosti	0,90
Celkový koeficient		0,8346
<b>Konečná cena</b>		<b>3 971 963,00 Kč</b>

## Objekt č. 6

Název:	RD Pstruží
Konstrukce:	Cihlová
Stav budovy:	Před rekonstrukcí
Lokalita objektu:	Klidná část obce
Typ domu:	Patrový
Počet podlaží:	3 + 1 podzemní
Zastavěná plocha:	100 m <sup>2</sup>
Užitná plocha:	145 m <sup>2</sup>
Podlahová plocha:	150 m <sup>2</sup>
Plocha pozemku:	900 m <sup>2</sup>
Vodní zdroj:	obecní vodovod
Zdroj elektřiny:	220V, 380V
Vytápění:	TP
Odpad:	Žumpa
Plyn:	Plynovod
Doprava:	Autobus, Silnice



Zdroj: Efektrealty.cz

Popis: Exkluzivně nabízíme rodinný dům 4+1 s garáží a hospodářskou budovou na klidném a slunném místě v obci Pstruží. Dům byl postavený v roce 1963 a je vhodný k rekonstrukci dle vlastních představ. RD se nachází nedaleko obecního úřadu, v blízkosti lesa, v hezkém prostředí. V dosahu škola, mateřská škola, obchod, restaurace.

Požadovaná cena nebo kupní cena		1 580 000,00 Kč
Koeficient redukce na pramen ceny		0,85
Cena po redukcii		1 343 000,00 Kč
Koeficient 1 - Velikost	Dům je větší oproti oceňované nemovitosti	1,1
Koeficient 2 - Poloha	Poloha je na okraji obce	0,9
Koeficient 3 - Vybavení	Dům není vybaven	0,75
Koeficient 4 - Stav	Nutná rekonstrukce	0,80
Koeficient 5 - Příslušenství	Garáž a hospodářská budova	1,1
Koeficient 6 - Pozemek	Je menší než u oceňované nemovitosti	0,90
Celkový koeficient		0,5880
<b>Konečná cena</b>		<b>2 284 014,00 Kč</b>



**Shrnutí porovnávacích nemovitostí:**

Č. Objektu	1	2	3	4	5	6
Kupní nebo požadovaná cena	3 250 000	2 900 000	2990 000	3 990 000	3 900 000	1 580 000
Koeficient redukce na pramen	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Cena po redukcii	2 762 500	2 465 000	2 541 500	3 391 500	3 315 000	1 343 000
Koeficient 1	1,2	1,2	1,03	1,02	1,05	1,1
Koeficient 2	0,95	1,00	0,98	1,00	0,96	0,9
Koeficient 3	0,80	0,80	0,80	0,80	0,80	0,75
Koeficient 4	0,80	0,97	1,00	1,00	1,00	0,8
Koeficient 5	0,95	1,1	0,75	0,75	1,15	1,1
Koeficient 6	0,80	1,25	1,00	0,97	0,90	0,9
Výsledný koeficient	0,5546	1,2804	0,6056	0,5936	0,8346	0,5880
<b>Konečná cena</b>	<b>4 981 067</b>	<b>1 925 180</b>	<b>4 196 664</b>	<b>5 713 443</b>	<b>3 971 963</b>	<b>2 284 014</b>

Výsledný koeficient vznikl násobením dílčích koeficientů dané nemovitosti podle toho, jak se podobala nebo lišila od nemovitosti oceňované. Redukovaná cena byla poté vydělena výsledným koeficientem a tak byla získána konečná cena, což je cena, za jakou by bylo možné oceňovanou nemovitost nabízet při porovnání s nemovitostí oceňovací.

Cena objektu zjištěná porovnávací metodou	
Maximální:	5 713 443
Minimální:	1 925 180
Průměrná:	3 819 312
$C_p = CO_{\text{průměrná}} - [0,15 * (CO_{\text{max}} - CO_{\text{min}})]$	3 251 073

Výše uvedené výpočty byly získány podle Bradáčovy metodiky pomocí porovnání indexu odlišnosti. Součástí této metody, kterou Bradáč vypracoval pro Českou spořitelnu, a.s. je na konci výpočtu použití odhadu, kdy od průměru odečteme 15% z rozdílu maximální a minimální částky srovnávacích nemovitostí. Zaokrouhlením byla získána hodnota 3 251 000 Kč.

Porovnávací hodnota oceňované nemovitosti pomocí metody porovnávací je po zaokrouhlení částka 3 251 000 Kč.

## 4.2 Metoda výnosová

Pro výpočet výnosové hodnoty bude použita metoda DCF-Equity. Nejdůležitější je stanovení výše volných peněžních toků FCFE, tj. vlastního kapitálu. V tabulce 4.1 je obsažen podrobný výpočet peněžních toků v každém roce. Poslední rok se pro výpočet odhadu hodnoty použije perpetuita. Pod tabulkou následuje charakteristika jednotlivých položek. Hodnoty budou diskontovány k roku 2013, který je považován za výchozí.

Tabulka č. 4.1 : Výpočet FCFE

Roky		2013	2014	2015	2016	2017	2018 per
Hrubý potenciální příjem za rok		149991	149991	157491	157491	157491	1598893
Odpočet výpadků a ztrát 10% z hrubého provozního výnosu		14999	14999	15749	15749	15749	159889
Efektivní hrubý příjem		134992	134992	141742	141742	141742	1439004
Variabilní náklady	Správní náklady	2000	2080	2163	2250	2340	23756
	Odvoz odpadu	1500	1500	1500	1500	1500	15228
	ČOV	5000	5000	5000	5000	5000	50761
	Náklady na údržbu a opravy	18000	18540	19096	19669	20259	205675
	Jiné náklady (vandalismus)	300	300	300	300	300	3046
Fixní provozní náklady	Daň z nemovitosti	350	350	350	350	350	3553
	Pojištění nemovitosti	3100	3162	3225	3289	3355	34061
Náklady celkem: FN + VN		30250	30932	31634	32358	33104	336081
Čistý provozní výnos		104742	104060	110108	109384	108638	1102923
+ Odpisy		53976	131083	131083	131083	131083	1330792
-Δ ČPK		0	0	0	0	0	0
+ čerpání úvěru		0	0	0	0	0	0
-splátky úvěru		0	0	0	0	0	0
- investice		25000	5000	15000	56000	7000	71066
Volné peněžní toky vlastního kapitálu - FCFE		133718	230143	226191	184467	232721	2362649

Zdroj: vlastní výpočty

Výnosy z pronájmu jsou zachyceny v položce hrubý potenciální příjem. Od roku 2015 by se kalkulovalo se zvýšením částky nájemného z důvodu růstu cenové hladiny a to asi o 5%. V poli výpadky a ztráty lze očekávat asi 10% snížení příjmů a to kvůli možné změně nájemníků a tím způsobeného výpadku příjmů. Vycházíme z historických údajů. Rozdíl výpadků a ztrát z příjmu a

hrubého výnosu se nazývá efektivní hrubý příjem. V položce daň z nemovitosti je zahrnuta daň z domu, zahrady a pozemku, které k domu náleží. Daň z nemovitosti se v obci Lhotka pod Ondřejníkem vypočítává z daňového zákona, který je platný v daném roce. Výše pojistného vychází z pojistné smlouvy a předpokládá se růst pojistného asi o 2% ročně, v pojišťovnictví je tento jev označován termínem indexace a slouží k tomu, aby pojistná částka odpovídala aktuální cenové úrovni. Položka správní náklady předpokládá náklady jako dojíždění k nemovitosti nebo náklady s pronájmem nemovitosti. Náklady spojené s odvozem odpadu platí pronajímatel a jsou vypočteny podle členů domácnosti. Dá se předpokládat, že o pronájem domu by nejspíše měla zájem například mladá rodina. Náklady na čističku odpadních vod a případné škody způsobené vandalismem jsou taktéž hrazeny pronajímatelem a zohledněny v nájemném. Náklady na údržbu a drobné opravy by obstarával majitel a proto je tato částka také započítaná v nájemném. Předpokládá se růst cenové hladiny asi o 3% ročně a na základě toho se tato položka meziročně zvyšuje. Součtem variabilních a fixních nákladů získáme náklady celkové. Odečtením celkových nákladů od efektivního hrubého příjmu dostaneme čistý provozní výnos. Výše odpisů byla stanovena z pořizovací ceny a bylo zvoleno rovnoměrné odpisování. Rodinný dům je zařazen do páté odpisové skupiny. V šesti-letém horizontu jsou naplánovány investice v pořadí tak, jak budou následovat a to: venkovní posezení včetně dlažby, vysazení ovocných stromů, pořízení vstupní branky a vrat na příjezdovou cestu ke garáži, zastřešení parkovací stání včetně osvětlení, venkovní osvětlení kolem domu a úprava příjezdové cesty. Cena investic byla stanovena odhadem na základě současných cen.

Hodnota čistého pracovního kapitálu je nula, protože neuvažujeme o oběžných aktivech anebo o dlouhodobých zdrojích financování.

Majitel nečerpal na stavbu domu žádný úvěr, a proto jsou pole čerpání úvěru a splátky úvěru rovny nule. Tyto položky byly zahrnuty do tabulky především pro ilustraci položek nutných pro výpočet FCFE. Odečtením nákladových položek od čistého nájmu a upravením o další položky v tabulce podle jejich znaménka získáme hodnotu FCFE – volné peněžní toky vlastního kapitálu.

Náklady vlastního kapitálu  $R_E$  stanovíme pomocí vzorce 2.14. Zde pracujeme s veličinami vlastní kapitál a aktiva, tzn. s částkou 3 855 371, což je pořizovací cena nemovitosti. Nejsou čerpány žádné úvěry, protože nemovitost byla z velké části financována prodejem jiných nemovitostí. Obligace jsou rovny nule.

Abychom mohli náklady vlastního kapitálu spočítat, potřebujeme nejdříve zjistit některé veličiny. Využili jsme stavebnicového modelu využívaného Ministerstvem průmyslu a obchodu vycházejícího z předpokladu MM2.

$$WACC_U = R_F + R_{podnikatelské} + R_{finstab} + R_{LA}$$

Hodnota  $R_F$  neboli bezriziková úroková míra byla určena na základě úrokové míry padesátiletých státních dluhopisů ČR, která je ve výši 4,85%. Jako možnost byla zvažována také výnosnost třicetiletých státních dluhopisů, ale tyto jsou obchodovány méně a proto byly zvoleny dluhopisy padesátileté. Tyto informace jsou uvedeny na stránkách burzy cenných papírů Praha.

Riziková přírážka  $R_{podnikatelské}$  se vypočte jako poměr  $EBIT / A$  a ukazatele  $XI$ . Ukazatel  $XI$  je definován následovně:

$$XI = \frac{3855371+0+0}{3855371} \cdot \frac{0}{0+0} = 0$$

Pro výpočet  $EBIT$  byla použita roční výše výnosů z nájemného. Po dosazení do vzorce vyšlo:  $176\,460 / 3\,855\,371$ . Výsledná hodnota je 0,045.  $EBIT / A > XI$  a proto je  $R_{podnikatelské} = 0\%$ .

Riziková přírážka finanční stability  $R_{finstab}$  se vypočte poměření  $OA /$  krátkodobých závazků z ukazatele celkové likvidity. Majitel nemá krátkodobé závazky ani oběžná aktiva a proto  $R_{finstab} = 0\%$ .

Riziková přírážka  $R_{LA}$  se určí podle velikosti úplatných zdrojů  $UZ$ . V tomto případě úplatné zdroje tvoří pouze vlastní kapitál a ten je roven částce 3 885 371. Pokud je  $UZ < 100$  mil. Kč,  $R_{LA} = 5\%$ .

Dosazením do vzorce 2.10 dostaneme:

$$WACC_U = 4,85 + 0 + 0 + 5 = 9,85\%$$

Nyní je možno stanovit očekávaný výnos vlastního kapitálu dosazením do vzorce 2.8.

$$R_E = \frac{(9,85\% \cdot \frac{3855371}{3855371} - (1-0,2) \cdot \frac{0}{(0+0)} \cdot (\frac{3855371}{3855371} - \frac{3855371}{3855371}))}{(\frac{3855371}{3855371})}$$

$$R_E = \frac{(9,85\% \cdot 1 - 0)}{1} = 9,85\%$$

Pro vypočtení diskontované hodnoty výnosu je třeba znát hodnotu volných peněžních toků a nákladů na vlastní kapitál. Hodnoty FCF následujících let byly diskontovány na současnou hodnotu a v roce 2018 byla použita perpetuita. Dosazením do vzorce 2.15 a poté do 2.16 dostaneme:

$$PV = 135518 + \frac{238203}{(1+0,0985)^1} + \frac{227770}{(1+0,0985)^2} + \frac{186024}{(1+0,0985)^3} + \frac{234564}{(1+0,0985)^4} + \frac{\frac{234564}{0,0985}}{(1+0,0985)^5}$$

$$PV = 135518 + 216844 + 188754 + 140499 + 161087 + 1488760 = 2\,331\,462 \text{ Kč}$$

Zjištěná hodnota nemovitosti pomocí výnosové metody činí 2 331 462 Kč.

## 4.3 Metoda nákladová

V této části práce je cena domu zjištěna pomocí podrobného položkového rozpočtu, který vychází z historických cen snížených o opotřebení. Součástí ocenění je i ocenění pozemku, na kterém se dům nachází a pozemku ve funkčním celku s domem. Oceněny jsou i trvalé porosty nacházející se na pozemku. Výsledná cena bude součtem dílčích cen, které byly zjištěny z položkového rozpočtu a ocenění pozemků a trvalých porostů.

### 1. Základní informace

Kraj: Moravskoslezský  
Okres: Frýdek-Místek  
Obec: Lhotka 598364  
Katastrální území: Lhotka u Frýdku-Místku 681407  
Počet obyvatel: 517  
Výchozí cena stavebního pozemku  $C_p = 35 + (a - 1000) \times 0,007414 = 35,0000 \text{ Kč/m}^2$   
*kde a je počet obyvatel v obci (pokud je  $a < 1000$ ; použije se  $a = 1000$ )*  
Základní cena podle §28 odst. 1 písm. k): 35,- Kč/m<sup>2</sup>

#### 1. Ocenění domu

1.1 Lhotka č. p. 175/13

#### 2. Ocenění pozemků

2.1 Lhotka č. p. 175/13 a pozemky ve funkčním celku s RD

#### 3. Ocenění trvalých porostů

3.1 Lesní porost na lesním pozemku p. č. 176/2

3.2 Porosty na pozemku p. č. 175/13

### Popisy objektů, výměra, hodnocení

Ocenění je provedeno podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku ve znění zákonů č. 121/2000 Sb., č. 237/2004 Sb., č. 257/2004 Sb., č. 296/2007 Sb., č. 188/2011 Sb. a č. 350/2012 Sb. a vyhlášky MF ČR č. 3/2008 Sb. ve znění vyhlášek č. 456/2008 Sb., č. 460/2009 Sb., č. 364/2010 Sb., č. 387/2011 Sb. a č. 450/2012 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb.

#### 1. Ocenění domu

##### 1.1 Lhotka č. p. 175/13

Rodinný dům se nachází nedaleko Frýdlantu nad Ostravicí, v obci Lhotka. Stavba začala na podzim roku 2007 a dům byl zkolaudován v létě roku 2009. Rodinný dům není podsklepený a má 2 nadzemní podlaží. V prvním nadzemním podlaží je kuchyň, obývací pokoj s krbem, pokoj pro hosty a WC se sprchou. Ve druhém nadzemním podlaží jsou 3 pokoje, koupelna a balkon. Obě podlaží jsou spojena točitým schodištěm. Vzhledem k nízkému stáří domu zatím nebyly prováděny žádné větší opravy ani změny.

Pro ocenění domu bylo použito nákladové ocenění metodou podrobného položkového rozpočtu, protože známe z minulosti přesné údaje dle zaplacených faktur a také proto, že stáří domu je

relativně malé a tudíž po úpravě na reprodukční pořizovací cenu mají tyto faktury stále velkou vypovídací schopnost. Výdaje spojené se stavbou domku byly sloučeny do skupin a rozepsány. Částky jsou uvedeny v korunách v tabulce 4.2

Tab 4.2 : Položkový rozpočet

Projektová dokumentace	24990
Základová deska	241350
Hrubá stavba I	538990
Hrubá stavba II	389509
Garáž, parkoviště	451164
Krov, střecha, půda	381245
Okna, krb, balkon	319865
Fasáda, obestavba	178951
Omítky, rozvody, podlahy	278608
Podlahové topení, elektroinstalace	282169
Obklady, dlažby	247315
Kanalizace	108673
ČOV, jímka	83820
Přípojky inženýrských sítí voda, elektro	105627
Příjezdová cesta	85523
Terasa, chodníky, terénní úpravy, plot	137572
<b>Cena pořízení celkem</b>	<b>3 855 371 Kč</b>

Zdroj: vlastní tvorba

Od ceny domu se odečte hodnota amortizace, která se může vypočítat například lineární metodou opotřebení, kdy známe předpokládanou životnost stavby a počet let od jejího postavení. Předpokládá se, že na stavbě je prováděna běžná údržba. V případě větších rekonstrukcí a oprav nebo naopak zanedbávání péče o stavbu je nezbytné tyto skutečnosti vhodně upravit pomocí příslušných koeficientů. V našem případě se jedná o stavbu novou, bez větších rekonstrukcí a pravidelně udržovanou.

### Výpočet opotřebení domu lineární metodou

Stáří (S): 4 roky

Zbývajících životnost stavby (T) : 76 let

Životnost stavby (Z) : 80

Opotřebení (%):  $A_L = 100 \cdot \frac{S}{Z}$

V našem případě:  $A_L = 100 \cdot \frac{4}{80} = 5\%$  (4.3)

Opotřebení pomocí lineární metody:

$3885371 \cdot 0,05 = 194268,55 \text{ Kč}$

**Rodinný dům – zjištěná cena:**

**3661102,45 Kč**

## 2. Ocenění pozemků

### 2.1 Lhotka č. p. 175/13 a pozemky ve funkčním celku s RD

#### Popis:

Pozemky se nacházejí nedaleko Frýdlantu nad Ostravicí, na úpatí hory Ondřejník v nově vzniklé čtvrti s rodinnými domy. Oblast je poklidná. Orientace pozemků je na severozápad a nachází se v mírném kopci. Oceňované pozemky jsou částečně chráněny lesem. Pozemky jsou napojeny na veškerou infrastrukturu a jsou dostupné po zpevněné místní komunikaci. Jsou v krátké dojezdové vzdálenosti od města Frýdlant nad Ostravicí. Pozemky nejsou v záplavové oblasti.

#### Ocenění:

##### Stavební pozemky oceněné dle § 28 odst. 1 a 2 a pozemky od této ceny odvozené:

Úprava ceny - příloha č. 21 - položka č. 1:

1.1. Pozemek v obci uvedené v § 28 odst. 1 písmeno b), d), f), h), j), se zřetelem na její významnost z hlediska zeměpisného, hospodářského či kulturního:		
1.2. Výhodnost polohy pozemku na území obce z hlediska účelu užití staveb na nich zřízených nebo k jejich zřízení určených:		
Úprava cen:		
Úprava ceny - příloha č. 21 - další položky:		
2.5. Nepříznivé docházkové vzdálenosti do zastávky veřejné dopravy - více než 1,5 km (neuvažuje se, je-li v místě městská doprava):	-3 %	
2.11. Možnost napojení na plynovod:	5 %	
Úprava cen:	2 %	
pozn.: upravuje-li se cena dle položky č. 1, počítají se další položky z již takto upravené ceny.		
Úprava cen celkem:	$130\% + 2\% \cdot (100\% + 130\%)$	134,60 %
Zdůvodnění použití či nepoužití přírážek a srážek:		
Pozemky se nacházejí v nově vzniklé čtvrti s rodinnými domy. Oblast je poklidná. Oceňované pozemky jsou částečně chráněny lesem.		
Koeficient prodejnosti $K_p$ (příl. č. 39 - dle obce a účelu užití)		1,6010
Koeficient změny cen staveb $K_i$ (příl. č. 38 - dle hlavní stavby):		2,1460

Přehled použitých jednotkových cen stavebních pozemků:

Zatřídění	Zákl. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Koef.	$K_i$	$K_p$	Úprava [%]	Upr. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]
<b>§ 28 odst. 1 a 2 - stavební pozemek - zastavěná plocha a nádvoří</b>						
§ 28 odst. 1 a 2	35,-	1,00	2,1460	1,6010	134,60	282,11
<b>§ 28 odst. 5 - stavební pozemek - zahrada nebo ost. plocha ve funkčním celku</b>						
§ 28 odstavec 5	35,-	0,40	2,1460	1,6010	134,60	112,84



Typ	Název	Parcelní číslo	Výměra [m <sup>2</sup> ]	Jedn. cena [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
1 a 2	§ 28 odst.pozemek pod domem	397	106,00	282,11	29 903,66
	§ 28zahrada	175/13	1 497,00	112,84	168 921,48
odstavec 5					
Stavební pozemky - celkem					198 825,14

#### Lesní pozemek oceněný dle § 30:

Název	Parcelní číslo	LT	Výměra [m <sup>2</sup> ]	JC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Úprava [%]	UC [Kč/m <sup>2</sup> ]	Cena [Kč]
lesní pozemek	176/2	B1	142,00	59	6,		935,78
Mezisoučet							935,78
Koeficient prodejnosti Kp (příl. č. 39):							×
Lesní pozemek oceněný dle § 30 - celkem							935,78

**Lhota č. p. 197 a pozemky ve funkčním celku s RD - zjištěná cena** **199 760,92 Kč**

Zastavěná část pozemku a pozemky ve funkčním celku s nemovitostí byly dohromady oceněny na 199 760, 92 Kč. K ocenění byla použita vyhláška, protože pozemek přešel na vlastníka děděním.

### 3. Ocenění trvalých porostů

#### 3.1 Lesní porost na lesním pozemku p. č. 176/2

##### Lesní porosty: § 35 - § 38 .

Název	S táří [roků]	E onita	Zak men. Ba	Obmýtl [roků]	Výměr a V [m <sup>2</sup> ]	Zast Z [%]
Cena mýtní výtěžce Au [Kč/m <sup>2</sup> ]		Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m <sup>2</sup> ]		Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) \times fa + c] \times Ba \times Z$						
lípa plstnatá	4	4	0,9	90	565	69
	0		00			
63,59		23,39		0,370		0,865
$Ha = [(63,59 - 23,39) \times 0,370 \times 1 / 0,865 + 23,39] \times 0,90 \times 69 \% = 25,2035 \text{ Kč/mS}$						14 239,98
Věkový koeficient lesního porostu: $[1,00 - (Obmýtl - Stáří) \times 0,005]$						0,750
Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):						1,000
<b>lípa plstnatá - celkem</b>						<b>10 679,99</b>

Název	S Bonita	Zak	Obmýtl	Výměra	Zast
-------	----------	-----	--------	--------	------

	táří [roků]	men. Ba	[roků]	V [m2]	Z [%]
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) \times fa(\text{eventuelně} \times 1 / fuv) + c] \times Ba \times Z$					Cena

buk lesní 4 2 0,9 90 130 13

0 00

76,51

23,39

0,319

0,842

$Ha = [(76,51 - 23,39) \times 0,319 \times 1 / 0,842 + 23,39] \times 0,90 \times 13 \% = 5,0913 \text{ Kč/mS}$

Věkový koeficient lesního porostu:  $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) \times 0,005]$   $\times 0,750$

Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):  $\times 1,000$

**buk lesní - celkem** = **496,40**

Název	S Bonita	Zak	O	Výměr	Zast
	táří [roků]	men. Ba	bmýti [roků]	a V [m2]	Z [%]
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) \times fa(\text{eventuelně} \times 1 / fuv) + c] \times Ba \times Z$					Cena

jasan ztepilý 3 2 0,9 90 87 12

9 00

39,30

17,96

0,437

0,885

$Ha = [(39,30 - 17,96) \times 0,437 \times 1 / 0,885 + 17,96] \times 0,90 \times 12 \% = 3,0777 \text{ Kč/mS}$

Věkový koeficient lesního porostu:  $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) \times 0,005]$   $\times 0,745$

Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):  $\times 1,000$

**jasan ztepilý - celkem** = **199,48**

Název	S Bonita	Zak	Obmýti	Výměra	Zast.
	táří [roků]	men. Ba	[roků]	V [m2]	Z [%]
Cena mýtní výtěže Au [Kč/m2]	Náklady na zajištěnou kulturu c [Kč/m2]	Věkový hodnot. faktor fa		Opravný faktor fuv	
Jednotková cena: $Ha = [(Au - c) \times fa(\text{eventuelně} \times 1 / fuv) + c] \times Ba \times Z$					Cena

dub bahenní 4 5 0,9 90 43 6

1 00

57,02

26,76

0,274

0,624

$Ha = [(57,02 - 26,76) \times 0,274 \times 1 / 0,624 + 26,76] \times 0,90 \times 6 \% = 2,1626 \text{ Kč/mS}$

Věkový koeficient lesního porostu:  $[1,00 - (\text{Obmýti} - \text{Stáří}) \times 0,005]$   $\times 0,755$

Koeficient prodejnosti (dle příl. č. 39):  $\times 1,000$

**dub bahenní - celkem** = **70,21**

Celkem - lesní porosty 11 446,08 Kč

**Lesní porost na lesním pozemku p. č. 176/2 - zjištěná cena** **11 446,08 Kč**

Lesní porost na pozemku má nízkou hodnotu, protože stromy jsou mladé, jejich stáří je odhadováno asi na 40 let a z toho důvodu je jejich výtěžnost v m<sup>3</sup> dřeva nízká. Druhým faktorem je také to, že rozloha lesa je malá a tudíž o něm nelze uvažovat pro průmyslové využití. S rostoucím stářím stromů se dá očekávat, že jejich hodnota poroste.

### 3.2 Porosty na pozemku p. č. 175/13

**Smíšené trvalé porosty ovocných dřevin, ostatní vinné révy a okrasných rostlin oceněné zjednodušeným způsobem: § 42**

Celková cena pozemku:	č	198 825,14
Celková výměra pozemku	2	1 603
Celková pokryvná plocha trvalých porostů:	2	1 497
Cena pokryvné plochy porostů	č	185 677,63
Cena porostu je ve výši 6,5 % z ceny pokryvné plochy porostů:		0,065
Cena smíšeného porostu:		12 069,05
<b>Porosty na pozemku p. č. 175/13 - zjištěná cena</b>		<b>12 069,05 Kč</b>

Pro ocenění ostatních porostů na pozemku byl použit zjednodušený způsob oceňování, který lze použít, když ostatní porosty na pozemku mají nízkou hodnotu anebo naopak pokud jsou na pozemku staré stromy a jejich hodnota by zvyšovala cenu pozemku, může se použít toto zjednodušené ocenění, aby se zabránilo vlastníkům pozemků tyto stromy kácet z důvodu toho, aby si snížili svou daňovou povinnost, což se v minulosti bohužel často stávalo. Koeficient pro ocenění zjednodušeným způsobem je 6,5 % z ceny pozemku, na kterém se porosty nachází.

### Rekapitulace nákladového ocenění

<b>1. Ocenění domu</b>	
1.1 Lhotka č. p. 175/13	3 855 371,00 Kč
<b>1. Ocenění domu po odečtu opotřebení</b>	<b>3 661 102,45 Kč</b>
<b>2. Ocenění pozemků</b>	
2.1 Lhotka č. p. 175/13 a pozemky ve funkčním celku s RD	199 760,90 Kč
<b>2. Ocenění pozemků celkem</b>	<b>199 760,90 Kč</b>
<b>3. Ocenění trvalých porostů</b>	
3.1 Lesní porost na lesním pozemku p. č. 176/2	11 446,10 Kč
3.2 Porosty na pozemku p. č. 175/13	12 069,10 Kč
<b>3. Ocenění trvalých porostů celkem</b>	<b>23 515,20 Kč</b>
<b>Výsledná cena nemovitosti po zaokrouhlení celkem</b>	<b>3 884 379 Kč</b>

Zjištěná cena nemovitosti pomocí nákladové metody dle výše uvedených zákonů a vyhlášek o oceňování majetku v platném znění je po zaokrouhlení 3 884 379 Kč.

#### **4.4 Shrnutí**

Ve čtvrté kapitole byly použity vybrané základní metody oceňování. Těmito metodami jsou metoda porovnávací, kdy na základě informací z inzerce a realitních kanceláří byla získána data o podobných nemovitostech nacházejících se v okolí a které jsou nabízeny k prodeji. Porovnáním těchto dat s daty oceňované nemovitosti byla pomocí propočtů stanovena porovnávací hodnota nemovitosti, která je 3 251 000 Kč.

Metodou diskontovaných peněžních toků byla stanovena hodnota tzv. výnosovým způsobem, kdy se vychází z výnosů z pronájmu nemovitosti a z její celkové hodnoty. Hodnota zjištěná výnosovým způsobem je směrodatná pro vlastníka nemovitosti, protože představuje kritérium rozhodování o tom, jestli je výhodnější nemovitost pronajímat anebo prodat. U námi oceňované nemovitosti je tato hodnota 2 331 462 Kč.

Nákladová metoda vychází z historických cen nákladů na postavení a uvedení nemovitosti do současného stavu a představuje ocenění majetku po odečtení opotřebení. Ceny prací a materiálů jsou známy z faktur. Hodnota nemovitosti nákladovou metodu vyšla 3 884 379 Kč.

## 5. VYHODNOCENÍ VÝSLEDKŮ

Ocenění nemovitosti bylo provedeno podle uvedených metod, tak jak jsou rozepsány v teoretické části práce a následně aplikovány v části praktické. Hodnota nemovitosti podle jednotlivých metod je uvedena v tabulce č. 5.1. Z ní je patrné, že nejvyšší hodnota vychází při základě nákladovém ocenění a to konkrétně 3 884 379 Kč. Částečně to je způsobeno tím, že v době pořízení nemovitosti byla ekonomika na vrcholu a tudíž i ceny prací byla vysoké.

V pořadí druhé vyšlo ocenění porovnávacím způsobem ve výši 3 251 000 Kč. Je to způsobeno tím, že obdobných nemovitostí je na trhu moc, nabídka výrazně převyšuje poptávku a to v důsledku snižuje hodnotu nemovitosti při ocenění porovnávací metodou. Současná situace na trhu s nemovitostmi je taková, že zájem lidí investovat do nemovitostí je nízký. Nakupují jediné tehdy, když to potřebují. Také je minimální množství tzv. spekulativních nákupů.

Poslední, nejméně výhodně vyšlo ocenění výnosovou metodou a to ve výši 2 331 462 Kč. Příčinou je to, že nájem jsou nízké v důsledku dlouho trvající recese a ekonomické subjekty mají obavu zavázat se na delší dobu. Jedná se také o to, že nemovitostí nabízených k pronájmu je velké množství a to má také za následek snížení ceny.

Toto pořadí metod je typická obzvláště pro Moravskoslezský kraj, kdy nejvýhodněji vychází nemovitost prodat, ne pronajímat. Například v Praze je situace opačná.

Tabulka č. 5. 1 : Výsledky jednotlivých metod

Hodnota dle metody ocenění	Hodnota v Kč
Výnosová hodnota	2 331 462,00 Kč
Porovnávací hodnota	3 251 000,00 Kč
Nákladová hodnota	3 884 379,00 Kč

Zdroj: vlastní úprava

Doporučení pro vlastníka nemovitosti je tedy takové, že pokud potřebuje finanční prostředky je pro něj výhodnější nemovitost prodat a nikoliv pronajímat. Tato situace je běžná pro současný trh, kdy se subjekty bojí. Pokud by více vyšla výnosová metoda, doporučení by bylo nemovitost pronajmout, protože příjmy z pronájmu by generovaly zisky vyšší než by bylo ocenění nákladovým způsobem.

## 6. ZÁVĚR

Cílem této bakalářské práce bylo za použití třech metod oceňování stanovit cenu obvyklou vybrané nemovitosti a na základě získaných výsledků doporučit majiteli nemovitosti jak dále (v budoucnosti) naložit s nemovitým majetkem.

Tato práce je složena ze šesti kapitol a to tak, že v první kapitole bylo přiblíženo oceňování nemovitostí a zákony, používané na území České republiky v souvislosti s touto problematikou. Ve druhé kapitole byly vysvětleny základní pojmy, které jsou používány pro oceňování nemovitostí a ve třetí kapitole byly uvedeny důvody, které vedly k vybrání konkrétní nemovitosti. Čtvrtá kapitola obsahuje praktickou část, ve které byly použity oceňovací metody popsané v kapitole druhé. V páté kapitole je obsaženo vyhodnocení získaných výsledků z praktické části a také doporučení pro majitele nemovitosti.

Metoda porovnávací vycházela z porovnání vybrané nemovitosti spolu s dalšími nemovitostmi v oblasti, které měly podobnou velikost, příslušenství, vybavení, pozemek stav a lokalizaci. Potřebné informace byly získány z inzerce realitních kanceláří na serveru sreality.cz. Na základě ceny a úprav o porovnávací koeficienty byla stanovena hodnota oceňované nemovitosti jako průměr z upravených cen.

Při použití metody výnosové bylo na nemovitost pohlíženo jako na aktivum, které může svému majiteli přinášet neurčitý tok důchodu. Pomocí metody diskontované toku DCF Equity byla vypočtena výnosová hodnota nemovitosti. Nájemné bylo stanoveno porovnáním s podobnými nemovitostmi, toto nájemné bylo upraveno o položky snižující výnos z nájemného, které představují náklady pro majitele nemovitosti, byla započítána hodnota plánovaných investic a výsledná částka byl čistý roční příjem pro vlastníka z nájmu po odečtení nákladů a úpravy o některé další položky. Získané hodnoty za jednotlivé roky byly diskontovány na současnou hodnotu a jejich součet představuje výnosovou hodnotu nemovitosti.

Ve výpočtu pomocí metody nákladové se vycházelo z cen faktur přijatých objednatelem při stavbě domu a s jejich pomocí byl vytvořen podrobný položkový rozpočet cen stavebních prací vázících se k nemovitosti. Získaná hodnota byla upravena o opotřebení. S nemovitostí byl oceněn i pozemek, na kterém se stavba nachází a pozemky ve funkčním celku. Spolu s oceněním trvalých porostů na pozemku byla zjištěna nákladová hodnota nemovitosti.

Na základě získaných hodnot bylo provedeno doporučení vlastníku nemovitosti a tím je prodej nemovitosti, z důvodu toho, že z provedeného oceňování vyplynulo, že není výhodné oceňovanou nemovitost pronajímat.

# SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

## Knižní zdroje

BRADÁČ, Albert. *Teorie oceňování nemovitostí*, 8.přep. a doplň. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

DLUHOŠOVÁ, Dana a kol. *Finanční řízení a rozhodování podniku*. 3. rozšíř. vyd. Praha: Ekopress, 2010. 216 s. ISBN 978-80-86929-68-2.

MCLEAN, Andrew.; ELDRED, Gary. *Investing in real estate*. 5 th ed. United States: John Wiley & Sons, Inc., 2006. 314 s. ISBN 0-471-74120-5.

ZAZVONIL, Zbyněk. *Oceňování nemovitostí na tržních principech*. 1. vyd. Praha: CEDUK, 1996. 330 s. ISBN 80-902109-0-2.

## Zákony

Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a změně některých zákonů v platném znění.

Zákon č. 526/1990 Sb., o cenách v platném znění.

Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.

Zákon č. 563/1991 Sb., o účetnictví v platném znění.

Vyhláška č. 3/2008 Sb. v platném znění předpisu č. 450/2012 Sb.

## Internetové zdroje

OBECNÍ ÚŘAD, *Územní plán obce Lhotka pod Ondřejníkem v Beskydech ze dne 10. Února 2013*, [online]. Dostupné z: <http://www.obec-lhotka.eu/doc/ZM%C4%9ANA-UZ-PL%C3%81NU-OBCE.pdf>

ÚŘAD PRÁCE ČR, *Volná místa v regionu Frýdlant nad Ostravicí ze dne 5. Února 2013* [online]. MPSV [5. 2. 2013]. Dostupné z: [http://portal.mpsv.cz/upcr/kp/msk/kop/frydlant\\_nad\\_ostravici/vm](http://portal.mpsv.cz/upcr/kp/msk/kop/frydlant_nad_ostravici/vm)

MINISTERSTVO PRO MÍSTNÍ ROZVOJ ČR, *Mapa nájemného k 1. 1. 2010* [online]. MMR [1. 1. 2010]. Dostupné z: <http://www.mmr.cz/cs/Stavebni-rad-a-bytova-politika/Bytova-politika/Prechod-na-smluvni-najemne/Mapa-najemneho>

SREALITY, *Reality a nemovitosti z celé ČR* [online]. SREALITY [21. 3. 2013]. Dostupné z: <http://www.sreality.cz/>



BURZA CENNÝCH PAPÍRŮ PRAHA, *st. dluhop. 4,85/57* [online]. BCPP [27. 4. 2013].

Dostupné z: <http://www.bcpp.cz/Cenne-Papiry/Detail.aspx?isin=CZ0001002059#OL>

## SEZNAM ZKRATEK

A – aktiva nebo amortizace

BÚ – bankovní úvěry

ČPK – čistý pracovní kapitál

D – odúročený cizí kapitál

DCF – metoda diskontovaných peněžních toků (Discounted Cash Flow)

DDM – dividendový diskontní model (Dividend Discount Model)

EBIT – zisk před odečtením daní a úroků

FCF – volné finanční toky (Free Cash Flow)

FCFE – volné finanční toky pro vlastníky (Free Cash Flow to the Equity)

FCFF – volné finanční toky pro vlastníky i věřitele (Free Cash Flow to the Firm)

FV – budoucí hodnota

i – úroková sazba

I – index přepočtu cenových úrovní

$I_o$  – index oceňovaného objektu

$I_p$  – index polohy

IS – index srovnávacího objektu

$I_T$  – index trhu

$I_v$  – index vybavení

JC – jednotková cena srovnávacího objektu

JCO – jednotková cena oceňovaného objektu

$JCP_i$  – standardní jednotková cena odvozená z objektu i

JCS – jednotková cena srovnatelného objektu

KB – koeficient vlivu vybavení stavby

KV – koeficient vlivu výšky podlaží

KZP – koeficient vlivu zastavěné plochy

OA – oběžná aktiva

OBL – obligace

P – perpetuita

PDŽ – předpokládaná doba životnosti

PV – současná hodnota

Q – součinitel okamžitého stavu předpokládané doby životnosti

R – náklady kapitálu

R<sub>D</sub> – náklady na úročený cizí kapitál

RD – rodinný dům

R<sub>E</sub> – náklady vlastního kapitálu

R<sub>F</sub> – bezriziková úroková míra

R<sub>finstab</sub> – riziková přírážka za riziko vyplývající z finanční stability

RK – realitní kancelář

R<sub>LA</sub> – riziková přírážka za velikost objektu

R<sub>podnikatelské</sub> – riziková přírážka za obchodní podnikatelské riziko

S – stáří stavby ke dni, kdy se provádí ocenění

SJTC – metoda standardní jednotkové tržní ceny

STC – metoda tržní ceny

t – sazba daně z příjmů

T – zbývající životnost stavby anebo počet let zahrnutých do výpočtu

TH – technická hodnota stavby

Ú – úroky

UZ – úplatné zdroje

V – hodnota

VK – vlastní kapitál

VRN – vedlejší rozpočtové náklady

WACC – náklady celkového kapitálu

$WACC_U$  – náklady celkového kapitálu u nezadluženého objektu

$w_t$  – váhy přiřazené jednotlivým obdobím

$XL$  – mezní hodnota likvidity

$Z$  – zisk nebo životnost stavby

$ZP$  – zastavěná plocha všech podlaží

$Z_t$  – zisk v minulých obdobích upravený o korekce

$ZCU$  – základní cena upravená

$ZZ$  – základní tabulková životnost stavby

# PROHLÁŠENÍ O VYUŽITÍ VÝSLEDKŮ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst.3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne .....

.....  
jméno a příjmení studenta

# SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1 – Projektová dokumentace

Příloha č. 2 – Fotografie nemovitosti

Příloha č. 3 – Výpis z katastru nemovitostí

Příloha č. 4 – Katastrální mapa

# PŘÍLOHY

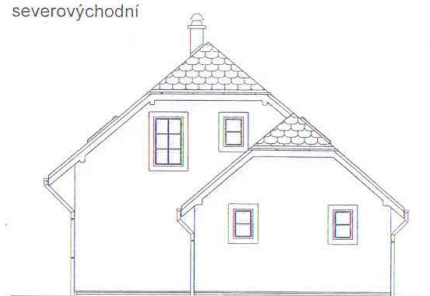
## Příloha č. 1 – Projektová dokumentace

### Pohledy

jihovýchodní



severovýchodní



severozápadní



jihozápadní

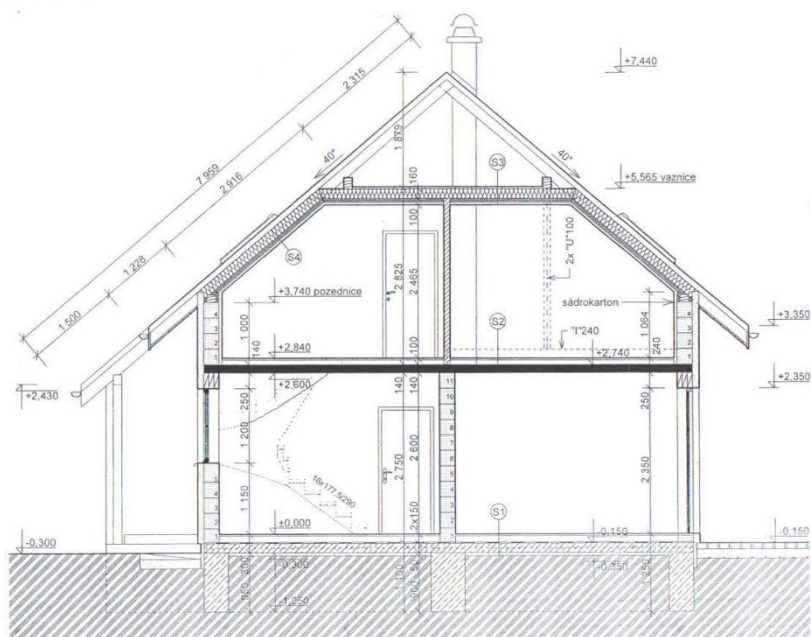


### LEGENDA MATERIÁLŮ :

Omítka : zateplovací fasádní systém - fasádní polystyren + štuková omítka odstín krémově žlutý  
 Sokl : zateplovací fasádní systém - hydrovzdorný polystyren + soklová omítka odstín světle hnědý  
 Šambrány : zateplovací fasádní systém - fasádní polystyren + štuková omítka odstín bílý  
 Střešní : betonové tašky Bramac - alpské s posypem odstín cihlově červený  
 Oplechování : oplechování, okapy - pozinkovaný plech, parapety - eloxovaný hliník  
 Okna, dveře : plastová okna - odstín bílý, vstupní dveře - plastové odstín bílý

zodp. projektant	Radek Kotzur	datum	01/2007
vypracoval	Jakub Rakus	stupeň	P.S.
místo stavby	Lhotka, č.parcely 175/13	měřítko	1:100
investor	pf. Jaroslava Kováliková	číslo	11
název akce	NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU	výkresu	
název výkresu	RD STYL - PRAKTIK 4+1		
	STAVEBNÍ ČÁST		
	Pohledy		

Řez A-A'



Skladby :

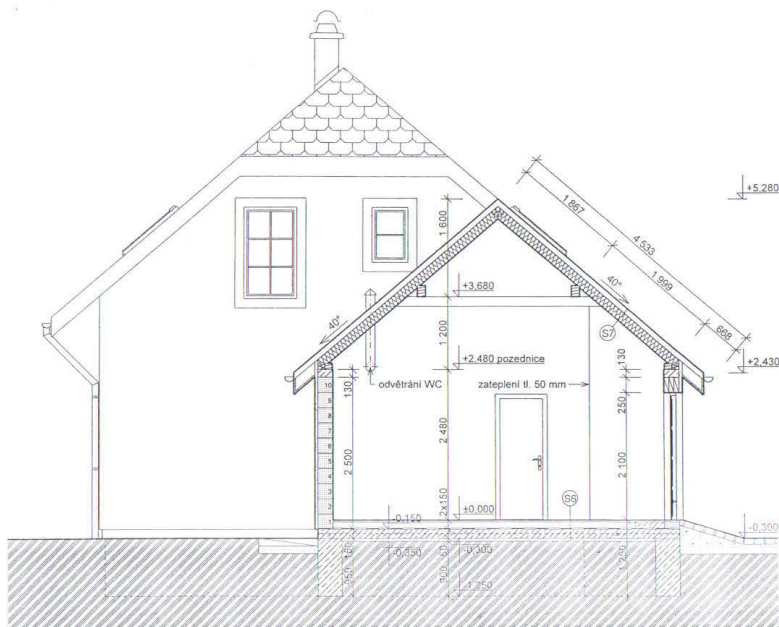
Ozn.	Název vrstvy	Tloušťka [mm]	Místo použití
S1	Koberec (PVC, keram. dlažba tl. 10 mm)	40	
	samonivelační potěr	1	
	Pe fólie	100	
	pěnový polystyrén	2	podlahy 1. NP
	1xNP + 1x BITAGIT S	150	
	podkladní beton + 1x síť 6/150	50	
S2	dusaná struska		
	terén		
	Koberec (PVC, keram. dlažba tl. 10 mm)	40	
	samonivelační potěr	1	
	Pe fólie	100	
S3	pěnový polystyrén	50	strop 2. NP
	monolitická žb. deska	140	
	omítka podhledu	5	
	fošny	35	
	rohové z minerální vlny	160+60	podhledy 2. NP
S4	vzduchová mezera	27	
	parozábrana Pe fólie	1	
	sádrokartón	12	
	tašková krytina BRAMAC	35	
	vodorovné dřevěné latě	20	střecha
S5	pojistná hydroizol. fólie (dotyková)	2	
	rohové z minerální vlny	160+60	
	vzduchová mezera	27	
	parozábrana Pe fólie	1	
	sádrokartón	12	
S6	zateplovací systém	100	
	příčné dřevěné cihly	240	obvodové stěny
	vnitřní štuková omítka	20	



±0,000 = 1. NF

zodp. projektant	Radek Kotzur	datum	01/2007
vypracoval	Jakub Rakus	stupeň	P. S.
místo stavby	Lhotka, č. parcely 175/13	měřítko	1:50
investor	pl. Jaroslava Kovalíková		
název akce	NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU RD STYL - PRAKTIK 4+1		
název výkresu	STAVEBNÍ ČÁST Řez A-A'	číslo výkresu	9

Řez B-B'



Skladby :

Ozn.	Název vrstvy	Tloušťka [mm]	Místo použití
S6	teracová (keram.) dlažba	30	
	samonivelační potěr	40	
	podkladní bet. mazanina	80	
	1xNP + 1x BITAGIT S	4	garáž
	podkladní beton + 1x síť 6/150	150	
	dusaná struska	50	
S7	terén		
	tašková krytina BRAMAC	35	
	vodorovné dřevěné latě	20	podhled
	pojistná hydroizol. fólie (dotyková)	2	garáž
	rohové z minerální vlny	160	
S8	vzduchová mezera	27	
	parozábrana Pe fólie	1	

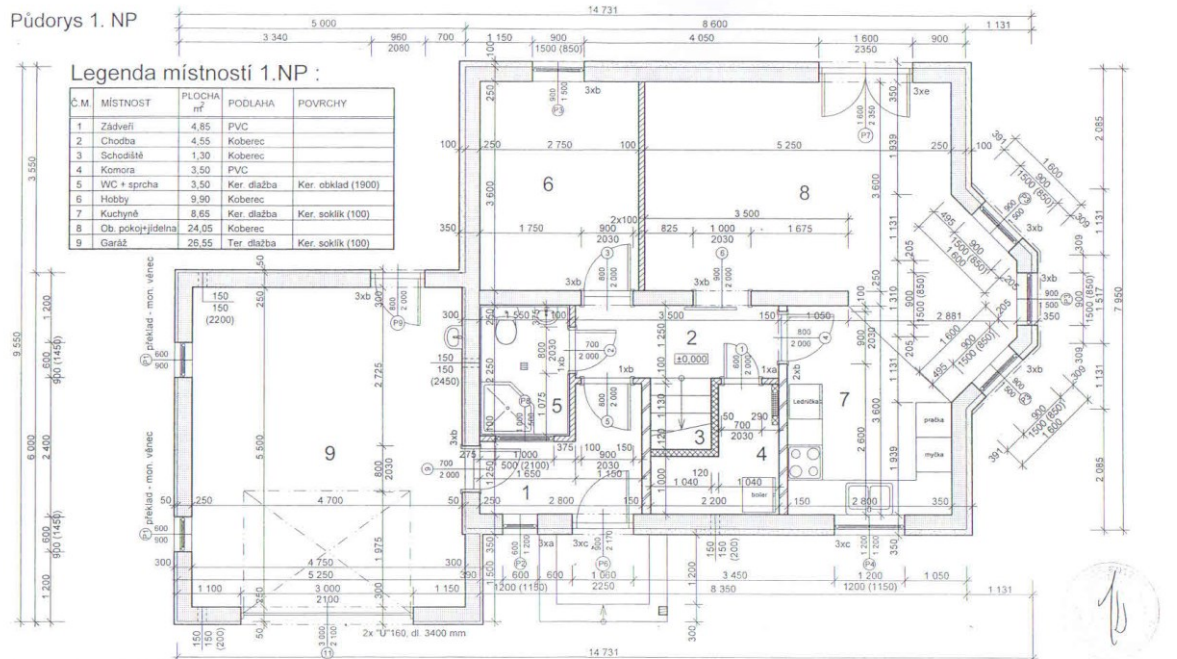


±0,000 = 1. NF

zodp. projektant	Radek Kotzur	datum	01/2007
vypracoval	Jakub Rakus	stupeň	P. S.
místo stavby	Lhotka, č. parcely 175/13	měřítko	1:50
investor	pl. Jaroslava Kovalíková		
název akce	NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU RD STYL - PRAKTIK 4+1		
název výkresu	STAVEBNÍ ČÁST Řez B-B'	číslo výkresu	10



## Půdorys 1. NP



## Legenda materiálů :

- Obvodové nosné zdivo - příčné děrované cihly na MVC 5 + zateplovací systém 100 mm
- Vnitřní nosné zdivo - příčné děrované cihly na MVC 5
- Příčky II. 150 mm - příčné děrované cihly na MVC 5
- Příčky II. 100 mm - příčkovky 115 na MVC 2,5

## Překlady :

- a - keramický překlad 238, dl. 1000 mm - 4 ks
- b - keramický překlad 238, dl. 1250 mm - 28 ks
- c - keramický překlad 238, dl. 1500 mm - 6 ks
- e - keramický překlad 238, dl. 2000 mm - 3 ks
- 2x "U"160, dl. 3400 mm

## Poznámka :

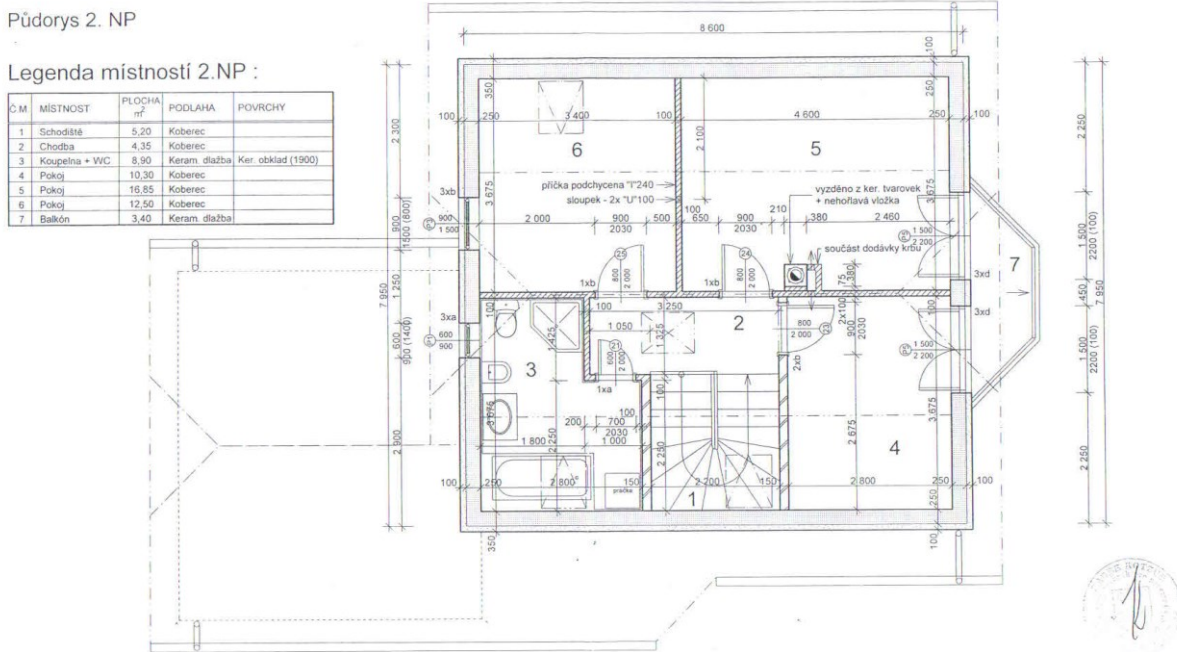
- vnější kóty jsou kótovány k cihelnému zdivu bez zateplovacího systému tl. 100 mm
- stěny a stropy omlitny štukovou omlítkou

zodp. projektant	Radek Kotzur	datum	01/2007
vypracoval	Jakub Rakus	stupeň	P.S.
místo stavby	Lhotka, č. parcely 175/13	měřítko	1:50
investor	pl. Jaroslava Kovalíková	číslo výkresu	6
název akce	NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU RD STYL - Praktik 4+1		
název výkresu	STAVEBNÍ ČÁST Půdorys 1. NP		

## Půdorys 2. NP

## Legenda místností 2.NP :

Č. M.	MÍSTNOST	PLOCHA m <sup>2</sup>	PODLAHA	POVRCHY
1	Schodiště	5,20	Koberec	
2	Chodba	4,35	Koberec	
3	Koupelna + WC	8,90	Keram. dlažba	Ker. obklad (1900)
4	Pokoj	10,30	Koberec	
5	Pokoj	16,85	Koberec	
6	Pokoj	12,50	Koberec	
7	Balkón	3,40	Keram. dlažba	



## Legenda materiálů :

- Obvodové nosné zdivo - příčné děrované cihly na MVC 5 + zateplovací systém 100 mm
- Vnitřní nosné zdivo - příčné děrované cihly na MVC 5
- Příčky II. 150 mm - příčné děrované cihly na MVC 5
- Příčky II. 100 mm - příčkovky 115 na MVC 2,5

## Překlady :

- a - keramický překlad 238, dl. 1000 mm - 4 ks
- b - keramický překlad 238, dl. 1250 mm - 7 ks
- d - keramický překlad 238, dl. 1750 mm - 6 ks

## Poznámka :

- vnější kóty jsou kótovány k cihelnému zdivu bez zateplovacího systému tl. 100 mm
- stěny jsou omlitny štukovou omlítkou

zodp. projektant	Radek Kotzur	datum	01/2007
vypracoval	Jakub Rakus	stupeň	P.S.
místo stavby	Lhotka, č. parcely 175/13	měřítko	1:50
investor	pl. Jaroslava Kovalíková	číslo výkresu	6
název akce	NOVOSTAVBA RODINNÉHO DOMU RD STYL - Praktik 4+1		
název výkresu	STAVEBNÍ ČÁST Půdorys 2. NP		



Příloha č. 2 – Fotografie nemovitosti







Příloha č. 3 - Výpis z katastru nemovitostí



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2012 08:05:34

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598364 Lhotka

Kat.území: 681407 Lhotka u Frýdku-Místku

List vlastnictví: 295

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

A Vlastník, jiný oprávněný	Identifikátor	Podíl
----------------------------	---------------	-------

Vlastnické právo

Kováliková Jaroslava PaedDr., Dr. Šavrdy 3016/18,  
Ostrava-Jih - Bělský Les, 700 30 Ostrava 30

615509/1756

B Nemovitosti

Pozemky

Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
St. 397	106	zastavěná plocha a nádvoří		
175/13	1497	trvalý travní porost		zemědělský půdní fond
176/2	142	lesní pozemek		pozemek určený k plnění funkcí lesa

Stavby

Typ stavby

Část obce, č. budovy

Způsob využití Způsob ochrany

Na parcele

Lhotka, č.p. 197

rod.dům

St. 397

B1 Jiná práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení a trpění inženýrských sítí a přístupu

Parcela: St. 397

Parcela: 175/9

Z-1195/2010-802

Parcela: 175/13

Z-5100074/1998-802

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5303/1997

POLVZ:74/1998

Z-5100074/1998-802

o Věcné břemeno (podle listiny)

zřízení a trpění inženýrských sítí a přístupu

Parcela: 175/13

Parcela: 175/8

Z-5100074/1998-802

Parcela: St. 397

Z-1195/2010-802

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 5303/1997

POLVZ:74/1998

Z-5100074/1998-802

o Věcné břemeno chůze a jízdy

a vedení veškerých inženýrských sítí

Parcela: St. 397

Parcela: 175/7

Z-1195/2010-802

Parcela: 175/13

Z-5100083/1998-802

Parcela: 176/2

Z-5100083/1998-802

Listina Smlouva o věcném břemeni V3 4902/1998

POLVZ:83/1998

Z-5100083/1998-802

C Omezení vlastnického práva

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

o Věcné břemeno (podle listiny)

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR

Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

strana 1



# VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ

prokazující stav evidovaný k datu 19.12.2012 08:05:34

Okres: CZ0802 Frýdek-Místek

Obec: 598364 Lhotka

Kat.území: 681407 Lhotka u Frýdku-Místku

List vlastnictví: 295

V kat. území jsou pozemky vedeny ve dvou číselných řadách (St. = stavební parcela)

Typ vztahu

Oprávnění pro

Povinnost k

vstupu a vjezdu v souvislosti s provozem, opravami a údržbou podzemního kabelového vedení NN 0,4 kV a přípojkové skříně dle geometrického plánu č. 386-460/2009  
ČEZ Distribuce, a. s., Teplická Parcela: 175/13 Z-13392/2010-802  
874/8, Děčín IV-Podmokly, 405 02  
Děčín 2, RČ/IČO: 24729035

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - úplatná ze dne 30.03.2010. Právní účinky vkladu práva ke dni 01.04.2010.

V-2114/2010-802

Listina Výpis z obchodního rejstříku prokazující splnutí obchodních společností vložka 2145 ze dne 09.11.2010.

Z-13392/2010-802

o Věcné břemeno chůze a jízdy

- v rozsahu dle geometrického plánu č. 372-75/2009

Atanasovský Antonín, Kozlovice 587, Parcela: 175/13  
739 47 Kozlovice, RČ/IČO:  
660513/2006

V-8670/2011-802

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.12.2011.

V-8670/2011-802

o Věcné břemeno chůze a jízdy

- v rozsahu dle geometrického plánu č. 372-75/2009

Atanasovská Milada, Lhotka 195, Parcela: 175/13  
739 47 Kozlovice, RČ/IČO:  
695114/5168

V-8670/2011-802

Listina Smlouva o zřízení věcného břemene - bezúplatná ze dne 28.11.2011. Právní účinky vkladu práva ke dni 05.12.2011.

V-8670/2011-802

D Jiné zápisy - Bez zápisu

E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu

Listina

o Kupní smlouva V11 4902/1998 ze dne 29.10.1998, právní účinky vkladu ke dni 3.11.1998

POLVZ:83/1998

Z-5100083/1998-802

Pro: Kováliková Jaroslava PaedDr., Dr. Šavrdy 3016/18, Ostrava-Jih RČ/IČO: 615509/1756  
- Bělský Les, 700 30 Ostrava 30

o Ohlášení vlastníka pozemku-vlastníka stavby ze dne 01.02.2010.

Z-1195/2010-802

Pro: Kováliková Jaroslava PaedDr., Dr. Šavrdy 3016/18, Ostrava-Jih RČ/IČO: 615509/1756  
- Bělský Les, 700 30 Ostrava 30

F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám

Parcela

BPEJ

Výměra [m2]

175/13

83534

1497

Pokud je výměra bonitních dílů parcel menší než výměra parcely, zbytek parcely není bonitován

Nemovitosti jsou v územním obvodu, ve kterém vykonává státní správu katastru nemovitostí ČR  
Katastrální úřad pro Moravskoslezský kraj, Katastrální pracoviště Frýdek-Místek, kód: 802.

strana 2

Příloha č. 4 – Katastrální mapa – parcela č. 175/13

